



2025. 4. 22.

국회입법조사처 | NARS 입법·정책 | 제166호

주요국의 부동산 가격공시제도 운영 현황 및 시사점

장경석 | 입법조사관(국토해양팀)



국회입법조사처
NATIONAL ASSEMBLY RESEARCH SERVICE

주요국의 부동산 가격공시제도 운영 현황 및 시사점

장경석 (국토해양팀 입법조사관)

2025. 4. 22.



국회입법조사처
NATIONAL ASSEMBLY RESEARCH SERVICE



NARS 입법·정책은 국회에서 논의가 필요한 핵심적인 입법 및 정책 현안 주제를 선정하여 심도있게 분석·평가하고 입법 및 정책 대안을 제시하는 보고서입니다. 이 보고서가 국회의 위원회와 국회의원의 의정활동에 참고자료로 널리 활용되고, 입법·정책 현안에 대한 국민의 이해를 높이는데 기여하기를 기대합니다.

이 보고서는 「국회법」 제22조의3 및 「국회입법조사처법」 제3조에 따라 국회의원의 의정활동을 지원하기 위하여, 국회입법조사처 보고서 심의절차를 거쳐 발간(2025. 4. 22.)되었습니다.

요 약

- 이 연구는 한국의 부동산 가격공시제도가 오랫동안 지적받아온 정확성과 신뢰성 문제를 해결하기 위해 일본, 네덜란드, 대만, 미국 뉴욕시의 사례를 분석하고, 국제적 기준에 부합하는 제도적 개선방안을 제시하고자 함
- **(연구 배경 및 현행 제도의 쟁점)** 「부동산 가격공시에 관한 법률」은 시장가치를 충분히 반영한 ‘적정가격’으로 산정하도록 규정하고 있으나, 실제로는 부동산 유형 및 가격대별로 국토교통부가 시세 반영률을 달리 적용하여 시장가치와 괴리된 가격이 산정됨으로써 공시가격에 대한 국민적 신뢰가 저해됨
 - 부동산 공시가격이 국토교통부에 의해 시세 반영률이라는 인위적 조정을 통해 산정·공시되어, 동일한 시장가치를 가진 부동산이라 하더라도 그 유형에 따라(예: 단독주택과 아파트) 공시가격이 달라짐으로써 납세액도 달라지게 되는 조세 형평성 문제가 발생하게 됨
 - 한편 2020년 정부의 ‘부동산 공시가격 현실화 계획’이 시행되어 공시가격 상승 시 국민의 조세부담이 자동적으로 증가하는 구조적 문제가 있었음
- **(주요국 사례의 시사점)** 이 연구에서는 국회의원실의 조사요구가 많았던 일본, 대만, 네덜란드, 미국 뉴욕시의 사례를 살펴보았는데, 이 국가들의 경우 부동산 공시가격을 시장가치에 부합하게 산정함으로써 국민적 신뢰를 얻기 위해 노력하고 있음을 확인할 수 있었음
 - 일본은 시장가치를 반영한 ‘정상적인 가격’으로 산정하고, 네덜란드는 부동산 산평가위원회를 통해 부동산 공시가격이 시장의 실제 거래가격과 근접하게 산정되도록 하며 전국적으로 균형 있게 산정되도록 노력함

- 미국 뉴욕시는 부동산 유형별로 공시가격을 산정하는 방법은 다르지만 시장 가치를 반영하기 위해 통계모형을 작성하여 산정하고, 분석에 사용된 일체의 자료를 공개하는 등 투명성을 확보하고 있음
 - 공시가격과 과세표준의 관계에 있어서도 주요국은 분리된 접근법을 취하고 있는데, 일본은 공시지가에 시장거래가격을 반영하여 ‘정상적인 가격’으로 산정하되, 과세표준으로 활용할 때는 고정자산세 평가액은 공시지가의 70%, 상속세 평가액은 공시지가의 80% 수준으로 설정하고 있음
 - 네덜란드는 “부동산 공시가격(Waardering Onroerende Zaken)이 상승하면 세율을 하향 조정하는 원칙”을 통해 부동산 가치의 변동과 세부담 간 균형을 유지하고 있으며, 대만은 보유세용 과세표준인 ‘공고지가’(시세의 약 20%)와 거래세용 과세표준인 ‘공고현가’(시세의 약 93%)로 이원화된 체계를 운영함
 - 공시가격에 대한 이의신청 처리에 있어, 네덜란드는 법률 대행사에 의한 이의신청이 큰 비중을 차지하고 있으므로 이에 대한 전문적 처리에 관심을 가지고 있으며, 미국 뉴욕시는 독립기구인 조세위원회를 통해 공시가격에 대한 이의신청을 전문적으로 처리하고 있음
- **(제도 개선 방향)** 향후 우리나라의 부동산 가격공시제도 개선을 위해서는 먼저 인위적인 시세 반영률 조정 방식을 지양하고, 객관적인 시장가치를 반영할 수 있는 체계를 구축할 필요가 있음
- 특히 공시가격 결정에 활용된 자료와 모형을 적극적으로 공개하여 투명성을 제고하려는 노력이 필요함
 - 또한 부동산 공시가격 산정과 조세정책을 분리하여 접근할 필요가 있음. 공시가격은 객관적인 시장가치를 반영하도록 하되, 이를 과세표준으로 활용하는 방식은 조세당국의 정책적 판단에 따라 결정되어야 함

- 향후 국토교통부, 기획재정부, 행정안전부 등 관련 부처와 지자체, 그리고 공시가격을 활용하는 기관들로 구성된 협동 거버넌스(collaborative governance)를 마련하여 공시가격의 활용방안을 조율하는 체계를 마련해야 할 것임
- 장기적으로 부동산 공시가격에 대한 이의신청을 전문적인 검증을 수행할 수 있도록 독립기구 신설 등 개선방안을 검토할 필요가 있음
 - 이를 위해 국토교통부, 한국부동산원, 지자체 등 공시가격 산정 주체들의 업무를 객관적으로 평가하고, 지역 간, 유형 간 형평성을 제고하는 역할을 수행할 수 있을 것임
 - 또한 이의신청의 접수부터 처리까지의 절차와 기준을 명확히 하고, 처리 결과를 투명하게 공개할 필요가 있어 보임

□ **(단계별 추진 전략과 기대 효과)** 부동산 가격공시제도의 개선은 단계적으로 추진되도록 할 필요가 있음

- 단기적으로는 현행 법령 체계 내에서 공시가격 산정기준의 명확화, 정보공개 확대, 이의신청 처리절차 표준화 등을 추진할 수 있음
- 중장기적으로는 부동산 유형별 특성화된 평가방법 도입, 독립적 평가·검증체계, 가격공시와 과세정책의 분리, 비주거용 부동산 가격공시 등을 마련해야 함
- 장기적으로는 AI 기반 자동화 평가시스템, 실시간 시장 모니터링 체계 도입, 등 첨단 기술을 활용한 평가체계의 고도화를 추진하고, 국제 기준에 부합하는 평가체계를 확립해 나가야 할 것임

□ **(기대효과)** 공시가격이 시장가치를 중심으로 객관적으로 산정되면, 부동산 시장을 반영하는 정보로 공공 및 민간영역에서 폭넓게 활용될 수 있어, 국가경제발전 및 정책개발에 크게 기여할 수 있을 것으로 기대됨

차 례

□ 요 약

I. 서론 / 1

- 1. 연구배경 및 목적 1
- 2. 연구의 방법 및 범위 3

II. 국내 부동산 가격공시제도 개요 / 4

- 1. 개념 4
- 2. 제도 연혁 5
- 3. 부동산 유형별 가격공시 7
 - 가. 토지: 표준지 및 개별지 공시지가 7
 - 나. 주택: 단독주택(표준주택, 개별주택) 및 공동주택가격공시 9
 - 다. 비주거용부동산 가격의 공시 10
- 4. 부동산 공시가격과 과세 평가 10
- 5. 부동산공시가격의 이의신청 및 처리 11
- 6. 최근 정부의 공시가격 관련 정책 변동 12
- 7. 부동산 가격공시제도의 쟁점 16

III. 일본 / 22

- 1. 개요 22
- 2. 지가공시제도 22
 - 가. 개요 22
 - 나. 절차 23

다. 공시지가의 활용	23
3. 도·도·부·현 지가조사제도	25
4. 고정자산세 평가제도	26
5. 토지에 대한 상속세 평가제도	29
6. 공시지가결정에 대한 이의신청	29
7. 시사점	29

IV. 대만 / 32

1. 개요	32
2. 공적(公的) 지가제도	34
가. 개요	34
나. 공고지가	35
다. 공고현가	35
라. 공고지가와 공고현가의 관계	36
마. 공고지가와 공고현가의 시세 반영률	36
바. 주택가격의 산정	40
사. 지가변동률과 토지세·주택세수 변동률	41
3. 이의신청	42
4. 시사점	42

V. 네덜란드 / 44

1. 개요	44
2. 부동산 가격공시제도	45
가. 가격 수준	45
나. 가격기준일	45

다. 공시내용	45
라. 이해관계인에 대한 통지	46
마. 가격에 대한 지자체의 직권 수정 및 이의신청에 대한 처리	47
바. 시스템의 구축 및 관리	47
사. 공시가격의 활용	48
3. 부동산평가위원회	49
가. 역할	49
나. 구성	49
다. 업무수행원칙	50
라. 평가위원회에 대한 신뢰도	51
4. 평가사례: 로테르담시	52
5. 시사점	56

VI. 미국 뉴욕시 / 59

1. 개요	59
2. 뉴욕시의 재산세	59
3. 재산세 과세를 위한 부동산 가격공시	62
4. 재산세 과세기준	64
5. 이의신청	67
6. 과세 산정 자료의 공개	68
7. 시사점	69

VII. 국내외 부동산가격 공시제도의 비교분석 및 시사점 / 71

1. 개요	71
2. 주요국 비교 분석 결과	71

가. 근거 법률	71
나. 공시가격 수준	71
다. 공시가격 산정방법	72
라. 평가주체	73
마. 이의신청	73
3. 입법정책과제 및 시사점	75
가. 부동산 공시가격의 객관성 확보	75
나. 부동산 공시가격 산정과 조세정책의 분리	77
다. 공시가격 산정의 전문성 및 투명성 강화	79
라. 이의신청 절차의 실효성 강화	80
마. 종합적 제도 개선을 위한 새로운 로드맵 수립	81

VIII. 결론 / 82

□ 참고문헌 / 85

□ [부록] 부동산공시가격의 주요 활용현황 / 90

표 차례

[표 1] 부동산가격공시 주체, 조사담당자, 가격검증 주체 비교	4
[표 2] 부동산 조세의 종류와 과세평가시 유형별 과세표준 기준	11
[표 3] 부동산공시가격에 대한 이의신청 현황	12
[표 4] 2020년 부동산 공시가격 현실화 계획에 따른 평균 시세 반영률 전망	13
[표 5] 2020년 이후 실제 적용한 시세 반영률	15
[표 6] 부동산유형별 시세 반영률 추이	18
[표 7] 부동산관련 조세 징수액 추정액 추이	20
[표 8] 일본의 공시가격 및 과세평가제도 비교 정리	31
[표 9] 공고지가와 공고현가의 비교	36
[표 10] 공고지가의 일반정상교역가격에 대한 백분율(시세 반영률)	37
[표 11] 지역별 공고지가의 일반정상교역가격에 대한 백분율(시세 반영률) 추이 ..	37
[표 12] 지역별 공고현가의 일반정상교역가격에 대한 백분율(시세 반영률) ·	38
[표 13] 지역별 공고현가의 일반정상교역가격에 대한 백분율(시세 반영률) 추이 ·	39
[표 14] 이의신청 미처리건수(2023.12.31. 기준)	53
[표 15] 로테르담시의 이의신청 비율 및 유형	54
[표 16] 평가위원회 활동의 주요 통계	55
[표 17] 뉴욕시 재산세 과세유형별 비중(2022)	61
[표 18] 뉴욕시 재산세 세율 추이	64
[표 19] 국내외 부동산 가격공시제도 비교	75
[표 20] 주요국의 공시가격 산정과 조세정책 활용 흐름도	78

그림 차례

[그림 1] 시정촌세수 전체에서 고정자산세수가 차지하는 비중 및 지가추이 ...	27
[그림 2] 대만의 지가변동률, 토지세·주택세입액 및 변동률	41
[그림 3] 네덜란드 조세 징수 주체	44
[그림 4] 네덜란드 부동산가격평가결정서의 구성	46
[그림 5] 평가위원회의 2023년 만족도 조사결과	51
[그림 6] 주택 1호의 평균 WOZ 가치와 변동률 추이	52
[그림 7] 연간 부동산 수익 및 지출 내역서 첫장의 모습	63
[그림 8] 재산세 산정을 위한 부동산가격 공시 화면	66
[그림 9] 재산세 부과통지서(부분)	67

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

국회가 제정한 조세 관련 법률에 따라 국민이 납부하는 세금은 국가 경영을 위한 소중한 재원이다. 토지·주택·건축물 등 부동산을 기반으로 부과되는 국세(종합부동산세, 양도소득세, 증여세, 농어촌특별세)와 지방세(취득세, 재산세, 지역자원시설세, 지방교육세)는 연간 세입예산의 12~15%를 차지하고 있다. 특히 부동산을 기반으로 하는 세금은 지방세입에서 차지하는 비중이 40%대로 지방정부 살림에 있어 매우 크게 기여하고 있다.

국가와 지자체 재정에서 부동산 관련 조세의 중요성이 큰 만큼 과세의 기준을 객관적이고 정확하게 설정하는 것이 매우 중요하다. 우리나라는 1960년대 이후 각 부처가 개별 법률에 따라 산정하던 토지가격을 통일적으로 산정하기 위해 1989년 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」을 제정하였다. 2006년부터는 위 법률을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」로 전면 개정하여 토지, 단독주택, 아파트 등 공동주택에 대해 매년 가격공시를 시행해오고 있다. 이 법률은 2015년에 다시 「부동산 가격공시에 관한 법률」(이하 ‘부동산가격공시법’이라 한다)로 개정되었다.

부동산가격공시법에 따라 산정되는 부동산가격은 시장가치를 의미하는 ‘적정가격’으로 산정하도록 규정되어 있다.¹⁾ 그러나 현실에서는 다양한 자료와 절차를 통해 산정 및 평가된 가격(주택 산정가격, 토지 평가가격)에 부동산 유형, 정부가 가격대별로 달리 설정한 시세 반영률²⁾을 곱하여 공시가격이 도출됨으로써

1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제2조(정의)

5. “적정가격”이란 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

2) 부동산 시세를 반영하는 비율이라는 말로 현실화율이라고도 하는데, 부동산 시장가

법률이 규정한 적정가격보다 낮은 가격이 부동산가격으로 공시되고 있다.

문재인정부는 2019년 기준 부동산 유형별 공시가격의 시세 반영률이 표준지 64.8%, 표준주택 53.0%, 공동주택 68.1%에 그치고 있다고 진단하였다. 이에 ‘부동산 공시가격 현실화 계획’을 통해 토지는 2028년, 공동주택은 2030년, 단독주택은 2035년에 시세 반영률이 90%에 도달하도록 하겠다고 발표한 바 있다.³⁾ 부동산가격 급등기에 집행된 ‘부동산 공시가격 현실화 계획’에 따라, 부동산 관련 조세 징수액이 크게 증가하고 이로 인해 부동산을 보유한 국민들의 납세부담이 크게 증가하는 문제가 발생하였다. 2022년 출범한 윤석열정부는 부동산 공시가격 현실화 계획을 유보하고 부동산 보유 국민들의 납세 부담을 완화시키기 위해 2023년 이후 공시가격을 인하 또는 동결하는 조치를 이어가고 있다.

그런데 공시가격 현실화 계획의 추진 또는 보류는 부동산 가격의 산정을 적정 가격으로 조사 산정·평가하도록 한 부동산가격공시법의 원칙과 부합하지 않는 문제가 있다. 이는 객관적 시장가치에 근접하여 산정·평가해야 할 공시가격에 시세 반영률을 적용하고 있는 데서 시작된 것이라고 할 수 있다. 공시가격에 시세 반영률을 적용하는 순간 시장가치에 근접한 가격이 아니라 정책적인 고려가 개입된 인위적인 가격이 되어 버리기 때문이다.

부동산 공시가격은 부동산 관련 과세표준(과표)으로 활용되는데, 시세 반영률이 마치 「종합부동산세법」과 「지방세법」에서 과표산정에 적용하는 ‘공정시장가액비율’과 같이 또 다른 과표 조정장치로 작동하고 있다. 세법에 따른 과표 설정에 대한 사항은 애초에 국민의 조세부담과 국가·지자체의 조세정책을 담당하

격의 현실을 어느 정도 반영한 것인지를 지칭하는 말이다. 기존에는 법적 규정없이 국토교통부가 임의로 이를 반영하여 공시가격이 산정되도록 하다가, 2020년 4월 7일 개정된 부동산가격공시법에 처음으로 규정되었다.

- 3) 이를 반영하여 부동산가격공시법 제26조의2가 신설되어 국토교통부장관으로 하여금 부동산 유형 및 지역등에 따른 균형성을 확보하기 위해 부동산 시세 반영률의 목표치를 설정하고 이를 달성하기 위한 계획을 수립하도록 하였다.

는 기획재정부장관과 행정안전부장관이 책임지고 검증하는 것이 마땅한데, 시세 반영률을 통해 국토교통부장관이 세법에 영향을 주는 결과를 초래한다. 이러한 점에서 국토교통부는 부동산가격공시법의 목적과 같이 부동산의 적정가격 공시를 통해 각종 조세·부담금의 형평성을 도모할 수 있도록 부동산가격의 정확한 산정 및 평가를 통한 객관적 가격산출에 집중하는 것이 공시가격과 관련한 객관성과 신뢰성 문제를 해소하는 출발점이다.

이 보고서는 주요국의 부동산가격공시제도의 내용을 비교하여 국내 부동산가격공시제도가 가격 산정의 공정성과 객관성을 확보하기 위해 제도적으로 고려할 사항을 살펴보는 데 목적이 있다. 이를 위해 일본, 네덜란드, 대만, 미국이 운영하고 있는 부동산가격공시제도 사례를 살펴보고 시사점을 제공하고자 한다.

2. 연구의 방법 및 범위

이 연구에서는 국내 부동산 가격공시제도가 가지고 있는 문제점을 개선하려는 방법으로 제도사례 비교 방법을 사용한다. 특히 국회의원실로부터 조사 요구가 많았던 일본, 대만, 미국 사례와 국내에 많이 알려지지 않았지만 부동산가격공시제도의 개선을 위해 살펴볼 필요가 있는 네덜란드의 법률 및 정책 사례를 조사하였다. 이를 위해 해당 국가의 법령 정보와 정책자료들을 조사하였다.

이 보고서가 다루는 부동산 가격공시제도의 주요 범위는 공시제도 전반에 있다가보다는 부동산 가격 산정의 객관성을 확보하기 위해 주요국들의 사례에서 다음의 사안들에 집중적으로 살펴보고자 한다.

- 각국의 공시가격 수준이 시장가격 수준을 지향하고 있는가?
- 공시가격 산정 주체와 방법은 무엇인가?
- 공시가격산정의 객관성과 투명성을 확보하기 위해 어떤 제도적 장치를 두고 있는가?
- 조사 산정·평가된 부동산가격에 대해 보유자가 제기하는 이의신청을 어떻게 처리하고 반영하는가?

II. 국내 부동산 가격공시제도 개요

1. 개념

우리나라는 부동산가격공시법에 따라 국토교통부장관과 지자체장이 부동산 중 단독주택, 공동주택, 토지에 대한 가격을 조사·평가(산정)하여 연간 단위로 공시하고 있다. 2024년 기준, 전국의 개별토지 3,559만 필지, 표준지 58만 필지, 단독주택 383만 호, 표준주택 25만 호, 아파트 등 공동주택 1,523만 호에 대해 부동산 가격이 공시되었는데, 이렇게 공시된 부동산가격을 ‘공시가격’이라 한다. 공시가격은 재산세, 종합부동산세 등 각종 조세의 부과 기준이 될 뿐만 아니라 건강보험료, 기초생활보장을 위한 급여의 산정기준 등 총 67개의 행정 목적으로 활용되고 있다([부록] 참조).

[표 1] 부동산가격공시 주체, 조사담당자, 가격검증 주체 비교

구분	지가공시		주택가격공시		
	표준지	개별지	표준주택 (단독)	개별주택 (단독)	공동주택
조사대상	58만 필지	3,559만 필지	25만 호	383만 호	1,523만 호
공시주체	국토교통부장관	시·군·구청장	국토교통부장관	시·군·구청장	국토교통부장관
조사담당자	감정평가업자	시·군·구 공무원	한국부동산원	시·군·구 공무원	한국부동산원
가격검증	-	감정평가업자	-	한국부동산원	-

주: 부동산가격공시법 및 하위규칙들의 내용을 종합하여 작성, 조사 대상 부동산의 수치는 국토교통부 발표 자료에 따른 것으로 2024년 1월 1일 기준임

2. 제도 연혁

우리나라의 부동산 가격공시제도는 1972년 제정되어 1973년 3월부터 시행된 구 「국토이용관리법」에 따른 ‘기준지가제도’의 도입⁴⁾과 함께 시작되었다고 볼 수 있다. 이 기준지가는 공공용지 매수 및 수용에 따른 보상기준뿐만 아니라 토지 거래 허가·신고와 토지 선매 및 매수 시점에 가격심사 기준이 되며 유흥지 매수 청구 토지의 가격 심사기준으로 활용되었다. 이때 기준지가의 산정을 위해 현재 감정평가사에 해당하는 ‘토지평가사’ 제도를 도입하였다. 1973년에는 구 내무부 소관의 「지방세법」에 따른 ‘과세시가표준액’ 제도가 마련되었고, 국세 부과와 관련하여 국세청의 ‘기준시가’, 구 재무부의 「감정평가에관한법률」에 따른 감정시가 등이 병존하였다.⁵⁾

그런데 각기 다른 기관들이 지가조사·평가를 담당함으로써, 국민의 불신이 높아지고, 소요 인력 및 예산이 중복적으로 집행되어 행·재정적인 낭비가 발생하였다. 또한 1988년부터 입법화된 「개발이익 환수에 관한 법률」 등에 따른 토지 공개념 제도가 성공적으로 추진되기 위해서는 신뢰할 수 있는 단일한 지가제도의 마련이 선행되어야 하였으나, 기존의 기준지가, 기준시가, 과세시가표준액으로 다원화되어 있어 이를 통일적으로 적용할 제도의 필요성이 제기되었다. 이에 많은 정책적 논의를 거친 후에 1989년 4월 1일 구 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」(법률 제4120호)(현 「부동산 가격공시에 관한 법률」)이 제정되어 공적 지가체계가 매년 1월 1일 기준 공시되는 ‘공시지가’로 일원화되었다.

- 4) 건설부장관은 지가의 부당한 변동을 억제하고 토지이용계획의 원활한 수행을 도모하기 위하여 지가가 현저히 변동될 우려가 있는 대통령령으로 정하는 일정한 지역안의 토지의 지가를 조사·평가하여 중앙토지수용위원회의 확인을 받아 이를 기준지가로 고시할 수 있도록 하였다.
- 5) 부동산가격공시제도의 연혁에 관해서는 “국토해양부·한국부동산연구원, 『표준지 공시지가제도 개선방안 및 분포 재설계에 관한 연구』, 2010, pp. 3~5.”, “국토교통부, 『2024년도 부동산가격공시에 관한 연차보고서』, 2024.”의 내용을 참조하였다.

한편, 1994년 7월 헌법재판소는 토지초과이득세에 대한 헌법불합치 결정 시 “개별공시지가의 법적 근거가 불명확하고 표준지 수가 부족하며 비전문가인 공무원에 의해 개별토지가격이 조사·산정”되는 등의 문제점을 지적하였다(헌법재판소 1994.7.29. 선고 92헌바49,52). 이에 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」이 개정되어, 개별공시지가의 검증제도가 도입되었다(1995년 12월 29일 개정). 2000년 1월 18일 개정된 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」에서는 적정가격이 종전에는 ‘자유로운 거래가 이루어지는 경우 합리적으로 성립한다고 인정되는 가격’에서 ‘통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 크다고 인정되는 가격’으로 개정되었다.

2005년에는 각 중앙행정기관별로 분산된 부동산가격의 평가체계를 일원화하고자 「지가공시 및 토지 등의 평가에 관한 법률」이 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」(법률 제7335호, 2005. 1. 14.)로 전부 개정되었다. 국민 조세부담의 형평성을 높이기 위하여 주택에 대해서는 토지·건물 통합 과세를 내용으로 하는 부동산 보유세제 개편과 부동산실거래가신고제의 시행에 대비하여 기존 공시지가제도 외에 토지와 건물의 적정가격을 통합 평가하여 공시하는 주택가격공시제도가 도입되었다.

2015년 12월 28일 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」이 「부동산 가격공시에 관한 법률(부동산가격공시법)」로 다시 전부 개정되면서, 부동산 가격공시에 관한 사항만 규정하도록 하였다. 이때 주택이 아닌 건축물인 비주거용의 공시제도에 관한 사항도 같이 규정되었다(법 제20조~제23조). 다만 비주거용부동산의 가격공시는 아직 시행되고 있지 않다.

2020년 4월 7일 개정된 부동산가격공시법에서는 기존 법적 근거 없이 사용되던 시세 반영률을 법률에 규정하고 공시가격이 적정가격을 반영하도록 시세 반영률의 목표를 설정하며 이를 달성하기 위한 계획을 수립하도록 하였다(부동산 가격공시법 제26조 및 제26조의2). 이에 따라 국토교통부는 부동산 공시가격 시

세 반영률을 순차적으로 90%까지 상향하는 「부동산 공시가격 현실화 계획」을 수립하였다(2020.11.).

3. 부동산 유형별 가격공시

가. 토지: 표준지 및 개별지 공시지가

부동산가격공시법에 따라 공시되는 토지는 표준지(58만 필지)와 개별지(3,559만 필지)로 구분된다(부동산가격공시법 제3조 및 제10조). 국토교통부장관은 토지 이용 상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 표준지를 선정하여 매년 공시기준일 현재의 단위 면적당 적정가격(표준지공시지가)을 조사·평가하고 국토교통부 중앙부동산 가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시한다.

표준지공시지가를 조사·평가할 때는 인근 유사 토지의 거래가격·임대료 및 해당 토지와 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액, 인근지역 및 다른 지역과의 형평성·특수성, 표준지공시지가 변동의 예측 가능성 등 제반 사항을 종합적으로 참작하도록 하고 있다. 표준지공시지가를 조사·평가할 때는 업무실적, 신인도(信認度) 등을 고려하여 둘 이상의 감정평가법인 등에 의뢰하도록 하고 있다. 이렇게 산정된 표준지 공시지가정보는 표준지와 지자체장이 결정·공시하는 개별공시지가의 산정에 활용된다. 국토교통부장관은 개별토지의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(토지가격비준표)⁶⁾를 작성하여

6) 토지가격비준표는 감정평가사가 조사·평가하여 국토교통부장관이 공시한 표준지를 표본으로 개발한 것인데, 표준지에 관한 토지 특성 조사 자료 중 용도지역·토지면적·토지 이용 상황·도로 조건 등 개별공시지가 토지 특성 조사항목과 동일한 23개 항목의 특성과 지가와의 상관관계를 전산 분석하고, 분석 대상 지역별로 대표적인 지가형성요인을 찾아 지가평가 모형을 개발한 다음 다중회귀분석방식으로 통계적으로 처리하여 작성한 것이다(국토교통부, 『2024년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』, 2024, p.80).

시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다.

지자체장은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할구역 내 개별토지의 단위 면적당 가격(개별공시지가)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 지자체장이 개별공시지를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하고 있다. 지자체장은 개별공시지를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정할 때 그 타당성에 대하여 감정평가법인 등의 검증을 받고 토지소유자, 그 외 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

표준지 및 개별지에 대한 공시지가는 일반인의 열람을 거치야 하며, 이에 대한 이의가 있는 사람은 이의신청을 할 수 있다. 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일로부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의신청을 할 수 있다. 이에 대해 국토교통부장관은 이의신청 기간이 만료된 날로부터 30일 이내에 이의신청을 심사하고 그 결과를 신청인에게 통지하여야 한다. 이때 국토교통부장관은 신청인의 이의가 타당하다고 인정할 때는 해당 표준지공시지를 조정하여 다시 공시해야 한다.

개별공시지가에 이의가 있는 경우에도, 개별공시지가의 결정·공시가 있는 날로부터 30일 이내에 이의신청을 받은 지자체장은 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 지자체장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정할 때는 해당 개별공시지를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다. 또한 지자체장은 개별공시지가에 틀린 계산, 오기, 표준지 선정의 착오, 그 외 명백한 오류가 있음을 발견한 경우 지체 없이 이를 직권으로 정정하여야 한다.

나. 주택: 단독주택(표준주택, 개별주택) 및 공동주택가격공시

주택가격공시는 국토교통부장관이 단독주택 중 표준주택과 공동주택가격을 한국부동산원에 의뢰하여 조사·산정하여 공시하고, 단독주택 중 개별주택가격은 지자체장이 소속 공무원을 통해 조사·산정하여 공시한다(부동산가격공시법 제16조, 제17조, 제18조).

국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(표준주택가격)을 조사·산정하고, 국토교통부 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시한다. 실제 업무는 한국부동산원에 위탁하여 수행하도록 하고 있다. 표준주택가격을 조사·산정하는 경우 인근 지역의 거래사례, 평가선례, 임대료 등 가격정보와 주택이 소재하는 용도지역, 건물구조 등을 고려하여 산정한다. 국토교통부장관은 지자체장이 산정하는 개별주택가격의 산정을 위해 표준주택과 산정대상 개별주택의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(주택가격비준표)를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다. 지자체장은 개별주택의 특성차이에 따른 가격배율을 산출하여 주택가격비준표에 나타난 표준주택가격에 곱하여 개별주택의 가격을 산정한다.

시장·군수 또는 구청장은 시·군·구 부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할 구역 내 개별주택의 가격(개별주택가격)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 시장·군수 또는 구청장은 개별주택가격을 결정·공시하기 위하여 개별주택의 가격을 산정할 때, 표준주택가격과의 균형 등 그 타당성에 대하여 한국부동산원의 검증을 받고 토지소유자, 그 외 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 또한 국토교통부장관은 공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준주택가격과 개별주택가격과의 균형유지 등 적정한 가격형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별주택가격의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.

표준주택가격과 개별주택의 가격에 이의가 있는 사람은 공시지가 이의신청 절차와 같이 각각 국토교통부장관과 지자체장에게 이의신청을 할 수 있다.

국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 “공동주택가격”이라 한다)을 조사·산정하여 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 그 가격을 산정할 때 공동주택소유자와 그 외 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

다. 비주거용부동산 가격의 공시

한편 토지, 주택 이외의 비주거용부동산에 대해 표준부동산과 개별부동산으로 구분하여 각각 국토교통부장관과 시장·군수 또는 구청장이 공시하도록 규정하고 있으나, 실제 공시는 이루어지고 있지 않다.

4. 부동산 공시가격과 과세 평가

부동산공시가격은 각종 조세의 기준이 되므로, 공시가격산정과정은 ‘과세평가’과정으로 이해될 수 있다. 부동산 과세평가 시 적용되는 과세표준의 기준은 부동산 거래(양도 및 취득) 시에는 실거래가격이고, 부동산 보유 시에는 공시가격이 활용된다.

부동산 보유자인 국민이 납부하는 국세와 지방세의 표준이 공시가격을 기준으로 결정되기 때문에 공시가격의 정확한 산정이 매우 중요하다. 또한 부동산공시가격은 건강보험료, 재건축부담금 부과액, 기초연금대상자 판단기준, 근로장려금 신청자격 판단기준 등 다양한 행정 목적으로 활용되고 있다.

7) 과세평가란 조세 관련 법률이 정하는 바에 따라 과세대상이 되는 부동산 등에 대해 적정한 과세가격을 도출하는 일련의 평가과정을 의미한다.

[표 2] 부동산 조세의 종류와 과세평가시 유형별 과세표준 기준

구 분		거래 시	보유 시
조세의 종류			
국세		양도소득세	종합부동산세, 농어촌특별세
지방세		취득세	재산세, 지방교육세, 지역자원시설세
부동산 유형별 과세표준 기준			
토지		실거래가격	공시지가
주택	단독주택 공동주택(아파트 연립·다세대)	실거래가격	주택공시가격
비주거용	국세	실거래가격	국세청 건물기준시가
	지방세	실거래가격	행정안전부 건물시가표준액

주: 부동산 거래 유형인 상속 및 증여에 따라 부과되는 국세인 상속세, 증여세의 경우, 각각 상속개시일(사망일 또는 실종선고일)과 증여개시일 현재의 시가로 평가하고, 시가산정이 어려운 경우 보충적 평가방법을 적용함

5. 부동산공시가격의 이의신청 및 처리

앞서 제시한 바와 같이 부동산공시가격에 대한 부동산소유자의 이의신청에 대해서는 부동산가격공시법에서 규정하고 있다. 2024년 기준 부동산 유형별 이의신청 제기 건수는 표준지 464필지, 개별지 9,226필지, 표준주택 24호, 개별주택 368호, 공동주택 3,650호 등으로 전체 14,307건의 부동산에 대해 이의신청이 이루어졌다. 이는 2023년 15,168건 대비 861건 감소한 수치이며 전체 공시 대상 부동산 수에 비해 매우 적은 비중을 차지한다. 다만 전체 공시대상 부동산 대비 이의신청 건수 비중이 낮은 것 자체가 부동산 공시가격제도 전반에 대한 신뢰성을 반영하는 것이라고 보기는 어렵다. 부동산 공시가격의 시세 반영률의 적용과정 등 부동산 공시가격 산정·평가에 관한 정보가 상세히 공개되고 있지 못하기 때문이다.

[표 3] 부동산공시가격에 대한 이의신청 현황

(단위: 토지-필지, 주택-호)

구분		2023	2024	증감	
토지	표 준 지	계	747(100%)	464(100%)	-283
		가격낮음(상향요구)	475(63.6%)	232(50.0%)	-243
		가격높음(하향요구)	269(36.0%)	227(48.9%)	-42
		특성정정	3(0.4%)	5(1.1%)	2
	개 별 지	계	9,380(100%)	9,226(100%)	-154
		가격낮음(상향요구)	405(43.2%)	4,610(50.0%)	4205
		가격높음(하향요구)	5,328(56.8%)	4,616(50.0%)	-712
주택	표준주택	계	67(100%)	24(100%)	-43
		가격높음(하향요구)	44(65.67%)	17(70.83%)	-27
		가격낮음(상향요구)	23(34.33%)	7(29.17%)	-16
	개별주택	계	589(100%)	943(100%)	354
		가격높음(하향요구)	316(53.7%)	368(39.0%)	52
		가격낮음(상향요구)	273(46.3%)	575(61.0%)	302
	공동주택	계	4,385(100%)	3650(100%)	-735
		가격높음(하향요구)	1072(24.4)	653(17.9%)	-419
		가격낮음(상향요구)	3,313(75.6%)	2,997(82.1%)	-316
합계		15,168	14,307	-861	

자료: 국토교통부, 『부동산 가격공시에 관한 연차보고서』, 각년도 자료 취합

6. 최근 정부의 공시가격 관련 정책 변동

앞서 살펴본 바와 같이 우리나라의 부동산가격공시제도는 시세 대비 공시가격 비율인 시세 반영률이 낮고, 부동산 유형별로 시세 반영률이 상이하여 신뢰성에 있어 많은 비판을 받아왔다. 국토교통부는 2019년 12월 17일, 「2020년 부동산 가격공시 및 공시가격 신뢰성 제고 방안」을 발표하면서 공시가격 오류를 최소화하고 가격산정의 객관성을 높이면서 공시 관련 정보 공개를 확대하기로 하였다.

국토교통부는 2020년 공시가격 산정 시 엄밀한 시세 평가를 토대로 시세 반영률을 높여 적용하고, 특히 고가(高價)인 공동주택 공시가격 현실화율 인상을 먼저 시행함으로써 고가-중저가 부동산 간 공시가격의 역전 현상을 해소하겠다고

밝혔다. 2020년 4월 7일 개정된 부동산가격공시법은 국토교통부장관으로 하여금 부동산의 시세 반영률의 목표치를 설정하게 하고, 이를 달성하기 위한 계획을 수립하도록 하였다. 이에 2020년 11월 3일 국토교통부는 부동산 공시가격 시세 반영률을 90%까지 상향하는 「부동산 공시가격 현실화 계획」을 수립하였다. 이때 유형별·시세 구간별로 공동주택 5~10년, 단독주택 7~15년, 토지 8년의 기간을 설정하여, 토지(표준지)는 2028년이후, 공동주택 2030년 이후, 단독주택(표준주택)은 2035년 이후에는 시세 반영률 90%를 달성하도록 하였다.

[표 4] 2020년 부동산 공시가격 현실화 계획에 따른 평균 시세 반영률 전망

(단위: %)

연도	공동주택				단독주택				토지
	전체	~9억	9~15억	15억 ~	전체	~9억	9~15억	15억 ~	
'20	69.0	68.1	69.2	75.3	53.6	52.4	53.5	58.4	65.5
'21	70.2	68.7	71.2	77.3	55.8	53.6	57.6	63.2	68.4
'22	71.5	69.4	75.1	81.2	58.1	54.1	60.8	67.4	71.6
'23	72.7	70.0	78.1	84.1	60.4	55.0	64.5	71.9	74.7
'24	75.6	72.9	81.1	87.1	63.6	57.9	68.1	76.5	77.8
'25	78.4	75.7	84.1	90.0	66.8	60.8	71.8	81.0	80.8
'26	80.9	78.6	87.0		70.0	63.8	75.4	85.5	83.9
'27	83.5	81.4	90.0		73.2	66.7	79.1	90.0	86.9
'28	85.6	84.3			75.7	69.6	82.7		90.0
'29	87.8	87.1			78.2	72.5	86.4		
'30	90.0	90.0			80.6	75.4	90.0		
'31					82.5	78.3			
'32					84.4	81.3			
'33					86.2	84.2			
'34					88.1	87.1			
'35					90.0	90.0			

자료: 국토교통부, 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」, 2024.9.12.

그런데 2020년 이후 부동산가격의 상승이 지속되고, 시세 반영률의 인상으로 인해 부동산 보유자의 보유세 부담이 커지게 되자 이에 대한 불만이 지속되었다.⁸⁾ 이에 윤석열정부 출범 이후 2022년 11월 24일 국토교통부는 2023년 공시가

격 산정 시 적용될 시세 반영률을 ‘공시가격 현실화 계획’ 수립되었던 2020년 수준으로 낮추는 내용의 부동산 공시가격 현실화 수정계획을 발표하였다. 이에 모든 주택과 토지가 수정계획에 따른 시세 반영률의 하향 대상이 되며, 기존 계획상 2023년 시세 반영률 대비 평균적으로 공동주택 -5.1%, 단독주택 -11.3%, 토지 -12.3%가 하락하도록 하였다.

2023년 10월 15일 국토교통부는 다음의 사항을 주요 내용으로 하는 「부동산 공시제도 개선방안」을 마련하였다. 첫째, 공시가격 산정 근거 미공개, 외부 검증 미흡 등의 문제를 개선하기 위해, 공시가격 산정 주체(한국부동산원·감정평가사)와 이의신청 검토 주체(지자체)를 이원화하였다. 둘째, 국민들의 관심도가 높은 공동주택 층·향별 등급 및 조사·평가자를 공개하기로 하였다. 셋째, 과세대장 활용과 현장조사 체크 리스트 도입 등을 통해 공시가격 기초자료를 보장하여 공시가격 산정의 정확성을 제고하기로 하였다.

2024년 3월 19일 국토교통부는 2020년 수립한 ‘부동산 공시가격 현실화 계획’을 폐지하겠다고 발표하였다. 국토교통부는 2021년부터 추진한 공시가격의 시세 반영률 인상 계획이 공교롭게 집값 급등기에 시행됨으로써 공시가격이 단기간에 급등하고, 국민의 보유세 부담도 가중되었다고 평가하였다. 이에 국토교통부는 부동산 공시가격의 안정성을 훼손하고, 국민 불편을 가중시키는 ‘공시가격 현실화 계획’을 폐지하고 공시제도를 다시 개선하겠다는 입장을 밝혔다.

2024년 9월 12일 국토교통부는 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」을 통해 ‘부동산 공시가격 현실화 계획’의 폐지를 전제로 2020년 공시가격 현실화 계획 도입 이전 수준을 기준으로 공시가격을 산정하겠다고 하면서, 향후 부동산 공시가격은 전년도 공시가격에 시장변동률을 곱하여 산정하겠다고 밝혔다.⁹⁾ 정부

8) 동아일보, 「(사설) 중부세액 1년 새 3배, 그래도 ‘세금폭탄’ 아니라는 정부」, 2021.11.29., 정순우·이미지, 「1주택자도 보유세 급증... "잠실 아파트 月 60만원꼴, 정부에 월세 내"」, 『조선일보』, 2021.11.11. 등

9) “공시가격=전년도 공시가격×(1+시장 변동률)”, 시장 변동률은 조사자가 시장증거

의 발표에는 산정·평가된 부동산가격에 적용할 가격변동을 산정에 있어 부동산 가격 자동산정모형(Automated Valuation Method, AVM)을 통해 공시가격 조사자가 산정한 가격을 검증할 수 있도록 한다는 내용도 포함되어 있다.¹⁰⁾

[표 5]는 2023년 이후 실제 공시가격에 대해 부동산유형 및 가격대별로 적용한 시세 반영률이 낮아졌음을 나타내고 있는데, 정부 방침에 따라 2025년 공시가격의 시세 반영률은 2020년 수준으로 회귀하였음을 보여주고 있다.

[표 5] 2020년 이후 실제 적용한 시세 반영률

(단위: %)

연도	공동주택				단독주택				토지
	전체	~9억	9~15억	15억 ~	전체	~9억	9~15억	15억 ~	
‘20	69.0	68.1	69.2	75.3	53.6	52.4	53.5	53.5	65.5
‘21	70.2	68.7	71.2	77.3	55.8	53.6	57.6	63.2	68.4
‘22	71.5	69.4	72.7	78.9	57.9	54.8	60.5	67.1	71.4
‘23	69.0	67.8	70.0	75.5	53.5	52.4	53.2	58.0	65.4
‘24	68.9	67.5	69.8	74.9	53.4	52.3	53.1	57.8	65.4
‘25*	69.0	67.5	69.7	74.9	53.6	52.5	53.2	57.7	65.5

주: * ‘25년 공동주택은 결정·공시 전이며, 열람(안) 기준임

자료: 국토교통부 제출자료

에 입각하여 부동산 각각의 시장 변동률을 판단하되, 균형성 제고가 필요하다고 인정한 부동산에 대해서는 균형성 제고분을 추가 반영하기로 하였다(국토교통부, 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」, 2024.9.12.).

- 10) 또한 공시가격의 균형성을 제고하기 위해 시·군·구별 가격의 균형성을 평가하여 가격산정이 균형성을 확보하지 못한 지역을 심층 검토지역으로 선정하고 공시가격 재산정, 외부전문가 검토 등을 통해 공시가격 열람(안)을 확정하는 내용도 포함되어 있다. 이를 위해 부동산 공시가격 현실화 계획을 의무화한 부동산가격공시법 제26조의2를 삭제하고, 공시가격의 균형성 달성을 위한 국가의 책무조항을 신설하는 등 내용의 부동산가격공시법 개정을 추진하기로 하였다.(국토교통부, 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」, 2024.9.12.).

7. 부동산 가격공시제도의 쟁점

한국의 부동산가격공시제도는 1989년부터 시행되어 35년 이상 시행되어왔으나, 여전히 여러 구조적 문제점을 안고 있다. 부동산공시가격은 재산세, 종합부동산세 등 각종 조세의 부과 기준이 될 뿐만 아니라 건강보험료, 기초생활보장 급여 산정 등 총 60여 개의 행정 목적으로 활용되는 중요한 제도이다. 그러나 제도의 운영 과정에서 다음과 같은 문제점이 지속적으로 제기되고 있다.

첫째, 부동산 가격공시제도가 적정가격을 산정하는 것보다는 과거로부터 부동산 가격공시제도가 시세 반영률을 중심으로 운영되면서 법률과 상이한 공시가격 산정체계가 지속되고 있다. 앞서 지적한 바와 같이 공시가격은 법률상 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격인 ‘적정가격’으로 산정되어야 하나, 최초 산정·평가가격(주택 산정가격, 토지 평가가격)에 시세 반영률이 적용되어 공시가격이 도출되고 있다. 공시가격이 실제 시장가치를 정확히 반영하지 못하게 되어 제도의 신뢰성이 저하되는 문제가 발생하고 있다.¹¹⁾

※ 공시가격 = 주택 산정가격 또는 토지 평가가격 × 시세 반영률 ≠ 적정가격
 ※ 적정가격: 당해 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격(『부동산가격공시에 관한 법률』 제2조)

또한 2024년 9월 발표된 정부의 공시가격 산정체계 개선방안에서는 ‘공시가격 자체를 적정가격으로 산정하려는 노력’보다는 ‘공시가격 변동률 산정을 개선하는데 초점’을 두고 있는 점이 확인된다. 즉 국토교통부는 공시가격 변동률에 적용되는 ‘시장 변동률’의 산정에 있어 조사자로 하여금 부동산실거래가격, 감정평가 금액, 비교시장가격과 비교 시장가격의 활용사유, 공시가격 산정식 등 객관적 증거를

11) 이윤상 외, 『부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(I):공시가격 신뢰성 제고를 중심으로』, 국토연구원, 2020, p.32.

제공하도록 하고, 조사자가 입력한 시장가치 변화분을 국제과세평가기관협회 (IAAO) 기준에 따라 개발된 자동산정모형(AVM)을 통해 검증하도록 하고 있다. 정부는 공시가격 현실화 계획발표 이전인, 2020년 전에 산정되었던 공시가격을 기준으로 시세 변동률을 잘 적용하면 공시가격에 대한 문제를 해소할 수 있다는 점을 국민에게 설득하려는 것으로 보인다. 그러나 전년도 공시가격에 시세 변동률을 적용하여 금년도 공시가격을 산출하려는 정부의 대책으로는 과거로부터 제기되었던 공시가격의 정확성에 대한 국민적 요구를 해소하기 어려울 것으로 보인다. 또한 정부의 조치는 시세 반영률을 적용하기 전에 산정·평가한 부동산가격이 시장가치를 반영한 적정가격인지에 대한 국민적 관심을 회피하게 되는 결과를 빚게 되어 공시가격에 대한 신뢰도를 얻기 어렵게 할 수 있다.

둘째, 동일한 시장가격에도 불구하고 부동산 유형별로 공시가격이 다르게 산정되고 있다. 또한 동일한 부동산 유형 내에서도 가격대에 따라 시세 반영률의 차이가 발생하여 결과적으로 부동산 과세 형평성이 달성되지 못하는 문제가 있다. 이는 공정과세 원칙에 위배되며, 조세 형평성에 대한 국민적 신뢰를 저하시키는 요인이 되고 있다. 국토교통부에 따르면 2025년에 적용되는 부동산공시가격의 시세 반영률은 공동주택 69.0%, 표준주택 53.6%, 표준지 65.5%라고 밝히고 있다(앞의 [표 5], [표 6] 참조).¹²⁾ 다만, 가격대별 부동산 시세 반영률의 차이가 발생하는 것에 대해서는 별도의 이유를 설명하거나 이와 관련한 자료를 제시하고 있지 않다. 또한 이는 2020년 당시 부동산 유형별 시세 반영률이 차이로 인해 발생하는 조세 형평성 문제는 전혀 해소하지 못하고 있음을 보여준다.¹³⁾

12) 국토교통부, 「(보도자료) '25년 공시가격, '부동산 시세 변동만 반영」, 2024.11.19.

13) 만일 시장가치로 각각 10억 원인 공동주택과 단독주택을 소유하고 있는 사람에 대해 위와 같은 시세 반영률을 적용하는 경우 공동주택은 6.9억 원이 공시가격이 되고, 단독주택은 5.36억 원이 공시가격이 되어서 실제 재산세를 납부하는데 있어, 단독주택 소유자에 비해 공동주택 소유자의 부담이 높아지는 결과를 초래하게 된다.

[표 6] 부동산유형별 시세 반영률 추이

(단위: %)

부동산유형	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년	2025년
토지	65.5	68.4	71.4	65.4	65.4	65.5
단독주택	53.6	55.8	57.9	53.5	53.4	53.6
공동주택	69.0	70.2	71.5	69.0	68.9	69.0

자료: 국토교통부, 『2024년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』, 2024, p.219.;
국토교통부, 「(보도자료) '25년 공시가격, '부동산 시세 변동만 반영'', 2024.11.19.

셋째, 정부의 합리적인 예산계획에 따라 국민이 부동산을 기반으로 납부해야 할 조세부담 규모가 결정되는 것이 아니라, 공시가격 현실화 정책 추진 또는 유예에 따라 납부세액이 결정되는 정책 관행이 계속되고 있다. 이는 공시가격정책이 조세정책을 견인하는 것으로 비추어질 수 있다. 부동산 공시가격은 부동산 보유세의 과세표준의 기준이 되기 때문에 부동산가격 상승기에는 부동산 보유자에게 조세부담을 높이게 된다. 공시가격 현실화 계획이 시행된 이후 보유세인 종합부동산세 납부자의 납세 부담이 1년 새 3배 이상 증가했다는 언론 보도가 있었다.¹⁴⁾ 실제로 공시가격이 증가하면서 부동산 관련 세입도 크게 증가하는 것으로 나타났다. [표 7]에 나타난 바와 같이 부동산가격이 상승하는 상황에서 부동산 관련 조세징수액(국세와 지방세 포함)이 2017년 45.8조 원에서 2021년 73.7조 원으로 크게 증가했다.¹⁵⁾

조세수입은 한 회계연도에 국가가 지출을 위한 재원이 되는 모든 현금 수입을 의미한다. 즉 조세는 근거가 되는 각 세법의 목적을 달성하기 위한 것이지만 궁극적으로 국가 운영을 위한 지출에 조달하기 위해 국민으로부터 징수하는 것이다. 국가예산은 「국가재정법」 제16조가 밝히고 있듯이 “정부는 재정건전성의 확보를

14) 이미지, 「1.5배까지만 건졌단 보유세, 3배까지 뛰었다... "폭탄" 불만 과장 아니네, "1주택도 중부세 폭탄" 납세자들 불만」, 『조선경제』, 2021.11.25.

15) 반면 부동산 가격이 하락하는 상황에서는 부동산세가 지방세수에서 차지하는 비중이 2021년 44%에서 2023년 34%로 10%p나 감소하기도 하였다.

위해 최선을 다하여야 한다”는 것과 “정부는 국민부담의 최소화를 위하여 최선을 다하여야 한다”는 원칙이 적용되어야 한다. 따라서 부동산공시가격의 시세 반영률의 증가에 따라 조세수입이 자동으로 증가하도록 하는 것은 「국가재정법」이 정한 원칙에 부합하는 것이라고 할 수 없다. 또한 국민부담을 고려한 예산계획이 아니라 공시가격의 인상에 따라 조세수입이 증가하게 된다면 예산을 효율적으로 편성하여 지출하려는 노력이 줄어들 수밖에 없다.

이러한 쟁점들과 관련하여 최근 3년간 국정감사에서도 부동산공시가격의 문제점이 지적되었는데, 이는 공시가격의 정확성과 신뢰성, 공시가격을 활용한 조세의 형평성 문제에 집중되었다. 또한 다양한 목적으로 사용되는 공시가격을 종합적으로 검토하는 부처 간 거버넌스가 마련되지 않아 공시가격 변동으로 인한 영향(지방재정 및 건강보험 재정에 악영향, 정부 정책 수혜의 역울한 탈락자 발생 등)을 사전에 평가하기 어렵다는 문제도 있다.

2024 국정감사 결과보고서(국토교통위원회)

- 부동산 공시가격과 조세 형평성과의 관계를 고려하여 가격공시제도 개편 계획에 대한 충분한 협의·합의 기반을 마련할 것(국토교통부)
- 부동산공시가격산정시스템 오류가 발생하여 공시가격 정확성에 대한 우려가 있으므로 대책 마련을 검토할 것(한국부동산원)

2023 국정감사 결과보고서(국토교통위원회)

- 현정부의 공시가격 현실화 목표 하향조정은 부자 감세를 위한 통계 조작으로 비춰질 수 있으므로, 시세를 최대한 반영할 필요(한국부동산원)
- 공동주택 공시가격 조사 시 허위매매신고 등 필터링 필요(한국부동산원)
- 공동주택 공시가격에 대한 가격결정요인 정보 공개 필요(한국부동산원)

2022 국정감사 결과보고서(국토교통위원회)

- 공시가격 현실화를 조정에 따라 기초연금·학자금 장기상환·장애인연금 등에서 역울한 탈락자가 없도록 범정부적 조정을 할 필요(국토교통부)
- 공시가격 현실화율에 대한 조속한 개편 필요

앞으로 살펴볼 주요국 사례에서 이러한 점들을 중심으로 검토하여 정책적 시사점을 제시하고자 한다.

[표 7] 부동산관련 조세 징수액 추정액 추이

(단위: 백만 원)

구분	세목	설명	2017	2018
국세	종합부동산세	결정세액①	1,686,464	1,877,259
	양도소득세	결정·경정총결정세액	5,584,942	6,871,983
		부동산추정(70%)②	3,909,459	4,810,388
	상속세	결정세액	2,429,907	2,519,664
		부동산추정(50%)③	1,214,954	1,259,832
	증여세	결정세액	4,759,508	5,317,569
		부동산추정(50%)④	2,379,754	2,658,785
	농어촌특별세	종합부동산세분⑤	337,293	375,452
취득세분⑥		890,512	868,294	
소계(A=①+②+③+④+⑤+⑥)			10,418,436	11,850,010
지방세	취득세	부동산	19,038,395	19,181,306
	재산세	토지분	5,318,962	5,611,880
		건축물분	1,518,794	1,622,382
		주택분	4,058,138	4,534,197
		과세특례분(도시계획세)	3,850,218	4,165,865
	지역자원시설세	건축물	1,519	1,622
		주택	4,058	4,534
	지방교육세	취득세분	1,681,720	1,681,488
		재산세분	1,413,557	1,526,032
	소계(B)			35,471,805
합계(C=A+B)			45,890,240	48,653,284
국세(D)		징수액	293,303,150	325,413,413
지방세(E)		징수액	85,226,402	88,873,283
합계(F)		징수액	378,529,552	414,286,696
국세(D) 중 부동산세(A) 징수액 비중			4%	4%
지방세(E) 중 부동산세(B) 징수액 비중			42%	41%
총 합계(F) 중 부동산세(C) 징수액 비중			12%	12%

주: 결정세액 기준, 양도소득세, 상속세, 증여세 수입 중 부동산 관련 비중을 자산유형별 과세평가액 비중을 고려하여 각각 70%, 50%, 50%로 추정하여 산정함
 자료: 국세-국세통계시스템(<https://tasis.nts.go.kr/>), 지방세-행정안전부, 『지방세통계연감』, 각년도.

[표 7] 부동산관련 조세 징수액 추정액 추이(계속)

(단위: 백만 원)

2019	2020	2021	2022	2023
3,007,195	3,900,568	7,268,105	6,719,809	4,195,109
6,284,904	5,837,230	8,186,504	6,381,815	9,051,264
4,399,433	4,086,061	5,730,553	4,467,271	6,335,885
2,770,860	4,229,435	4,913,145	19,260,324	12,290,143
1,385,430	2,114,718	2,456,573	9,630,162	6,145,072
5,562,033	5,632,606	8,971,477	8,403,277	6,998,852
2,781,017	2,816,303	4,485,739	4,201,639	3,499,426
601,439	780,114	1,453,622	1,343,962	839,022
858,603	1,059,980	1,239,118	988,770	800,802
13,033,117	14,757,744	22,633,708	27,351,612	21,815,315
19,192,604	24,040,856	27,949,753	21,930,595	18,282,708
6,055,197	6,399,240	7,023,501	7,780,466	7,367,395
1,753,852	1,840,703	1,900,657	2,078,466	2,029,469
5,082,031	5,772,066	6,273,389	6,700,099	5,801,251
4,553,621	4,942,477	5,521,182	5,898,510	5,416,146
1,754	1,841	1,901	2,078	2,029
5,082	5,772	6,273	6,700	5,801
1,673,693	2,133,128	2,434,295	1,878,050	1,514,017
1,677,279	1,822,826	1,943,807	2,138,213	1,961,498
38,317,833	45,136,083	51,110,950	46,274,965	40,418,817
51,350,950	59,893,826	73,744,659	73,626,576	62,234,132
328,694,287	324,336,374	387,616,581	440,458,306	400,388,037
94,822,897	106,166,223	116,765,914	122,919,892	117,488,678
423,517,184	430,502,597	504,382,495	563,378,198	517,876,715
4%	5%	6%	6%	5%
40%	43%	44%	38%	34%
12%	14%	15%	13%	12%

Ⅲ. 일본

1. 개요

일본은 개별법에 따라 부동산 가격공시제도를 운영하고 있다. 즉 「지가공시법」에 따른 지가공시제도, 「국토이용계획법」에 따라 도·도·부·현(都·道·府·縣)¹⁶⁾ 지가조사제도, 「지방세법」에 따른 고정자산세 평가제도, 상속 및 증여재산에 대한 과세를 위해 「상속세법」에 따른 상속세 평가제도로 분화되어 있다. 지가공시제도 및 지가조사제도는 토지에 대해서만 평가하고 있고, 고정자산세 등 과세평가를 위해 토지에 부착된 주택 등 건축물은 별도로 가격을 산정하고 있다.

2. 지가공시제도¹⁷⁾

가. 개요

지가공시는 「도시계획법」 제4조제2항에 규정하는 도시계획구역 및 그 외의 토지 거래가 활발하게 진행될 것으로 전망되는 곳으로서 국토교통성령으로 정하는 구역을 대상으로 한다(「지가공시법」 제2조제1항). 일본의 공시지가는 2024년 기준 전국의 약 26,000개 표준지¹⁸⁾로 선정된 조사지역에 대해서 매년 1월 1일 기준(3월 공표)으로 산정되는 단위면적당 ‘정상적인 가격(正常な価格)’을 말한다. 정상적인 가격이란, ‘해당 토지가 자유롭게 거래된다고 했을 경우, 그 거래에서 통상 성립한다고 인정되는 가격’으로 판매자와 구매자 어느 쪽에도 치우치지 않는 객관적인 가격을 의미하고 있다(「지가공시법」 제2조제2항).

16) 도쿄도(東京都), 홋카이도(北海道), 오사카부(大阪府), 교토부(京都府)와 43개 현(縣)을 말한다.

17) 国土交通省, 「令和6年地価公示の概要」

<<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001732032.pdf>>

18) 표준지가 소재한 전국의 시·정·촌은 1,376개이다.

나. 절차

정상적인 가격의 결정·공시를 위해 국토교통성 토지감정위원회는 「지가공시법」 제2조의 규정에 따라 감정평가의 결과에 대해 심사 및 조정을 실시하고, 매년 1월 1일 기준 각 표준지의 정상적인 가격을 결정하며 해당 가격 외에 필요한 사항은 관보를 통해 공시한다.

토지감정위원회는 2명 이상의 부동산 감정평가사에게 감정평가를 의뢰한 후, 그 결과를 심사하고 필요한 조정을 거쳐 판정한다(「지가공시법」 제2조 제1항). 또한, 토지감정위원회는 지가공시의 원활한 시행을 위해 감정평가위원으로 위촉된 부동산 감정평가사를 각 도·도·부·현별로, 또는 도·도·부·현을 2개 이상으로 구분한 지역에 설치된 분과회에 배치한다. 이 분과회에서는 표준지 점검 및 후보지 검토, 경제 동향 및 지가 동향에 관한 정보 교환·의견 교환, 가격 형성 요인 분석 등을 수행한다. 부동산 감정평가사가 표준지의 감정평가를 수행할 때는 표준지에 대한 감정평가기준에 명시된 3가지 감정평가 방법(거래 사례 비교법, 수익환원법 및 원가법)에 따라 산정된 가격을 참조하여 감정평가를 진행해야 한다(「지가공시법」 제4조).

공시지가의 산정 시 토지 본래의 가치를 보여주기 위해 건물이 세워져 있는 경우에도 건물이 세워져 있지 않은 빈 땅으로 간주하여 평가한다. 이는 토지 본래의 가치를 나타내기 위해, 현존하는 건물 등의 형태와 상관없이 해당 토지의 효용을 최대한 발휘할 수 있는 사용 방법(최유효이용)을 전제로 평가가 이루어진다는 것을 의미한다.

다. 공시지가의 활용¹⁹⁾

표준지의 가격이 공시되면 다음과 같이 부동산 감정평가사, 토지수용을 통한 사업시행자, 토지수용위원회, 토지거래자, 지방공공단체 및 토지개발공사에게 다

19) 국토교통성, 「地価公示」 <http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html>

음과 같은 법적 의무사항이 발생하게 된다.

① 부동산 감정평가사의 공시지가 활용 의무: 부동산 감정평가사는 공시구역 내 토지에 대해 감정평가를 할 때, 해당 토지의 정상가격을 산정하기 위해서는 공시지가를 기준으로 삼아야 한다(『지가공시법』 제8조). 부동산 감정평가사가 감정평가하는 토지는 빈 땅(나대지)으로 간주하여 가격을 산정하게 되는데, 이때 감정평가 대상 토지와 유사한 이용 가치를 가진 것으로 판단되는 하나 이상의 표준지와 위치, 면적, 환경 등 토지의 객관적 가치를 결정하는 여러 요인을 비교함으로써 표준지의 공시지가와 대상 토지의 가격 간 균형을 유지해야 한다(『지가공시법』 제11조). 이때, 대상 토지의 가격 판정 기준일과 표준지의 가격 판정 기준일(매년 1월 1일)은 일반적으로 다르기 때문에, 기준일 간의 지가 변동을 고려하여 필요한 경우 시점 수정이 이루어져야 한다.

② 토지수용에 따른 취득가격 결정 기준: 『토지수용법』 및 기타 법률에 따라 토지를 수용할 수 있는 사업을 수행하는 자가, 공시구역 내 토지를 해당 사업에 제공하기 위해 취득할 경우(해당 토지에 대해 지상권 등 사용 또는 수익을 제한하는 권리가 존재하는 경우, 그 권리를 소멸시키는 경우 포함), 해당 토지의 취득가격(해당 권리를 소멸시키기 위한 대가 포함)을 결정할 때는 공시지가를 기준으로 삼아야 한다(『지가공시법』 제9조).

③ 수용 보상금의 산정 기준: 토지수용위원회는 수용 대상 토지의 보상금 액수를 산정할 때, 해당 토지가 소재한 지역 인근의 표준지 공시가격을 고려하여 산정해야 한다(『지가공시법』 제10조).

④ 토지 거래 시의 권고: 공시구역 내에서 토지 거래를 하는 자는 공시지가를 지표로 삼아 거래를 하도록 노력해야 한다(『지가공시법』 제1조의2).

⑤ 지방 공공단체 및 토지개발공사의 의무: 지방공공단체, 토지개발공사 등이 도시계획적 목적을 달성하기 위해 토지를 공유지로 확보하기 위해 민간의 토지를 매입하려는 경우, 해당 토지 매입가격의 산정 시 공시가격을 기준으로 해야 한다(『公有地の拡大の推進に関する法律』 제7조).

⑥ 도·도·부·현 지사의 의무: 도·도·부·현 지사는 공시구역 내 토지에 대해 「

국토이용계획법」규정에 따라 기준가격(허가 신청 관련 토지 소유권의 가격, 불허가 시 토지 소유권의 매수 가격, 신고 관련 토지 소유권의 가격 및 유희 토지 매수 가격)을 산정할 때, 공시지가를 기준으로 산정해야 한다(「국토이용계획법」 제16조 제1항제1호, 제19조제2항, 제27조의5제1항제1호, 제27조의8제1항제1호, 제33조).

⑦ 상속세 및 고정자산세 평가: 「토지기본법」(1989년 법률 제84호) 제16조의 공적 토지 평가의 적정화 규정을 바탕으로, 토지의 상속세 및 고정자산세 평가 시 공시지가를 기준으로 일정 비율을 평가 비율로 적용하여 산정된다.

이처럼 공시지가는 특정 토지가 자유롭게 거래될 때 통상 성립한다고 인정되는 가격인 정상적인 가격으로 평가하되, 해당 토지가격이 상속세 및 고정자산세 과표로 활용될 경우에는 해당 토지가격이 모두 과표로 활용되는 것이 아니라, 과세 목적으로 필요한 비율만큼만 과표로 사용한다는 것을 알 수 있다.

3. 도·도·부·현 지가조사제도²⁰⁾

도·도·부·현 지가조사(都道府県地価調査)는 「국토이용계획법 시행령」 제9조에 따라, 광역지자체인 도·도·부·현 지사가 매년 7월 1일 기준 기준지(基準地, 9월 공표)의 표준가격을 산정하여 고시하는 제도이다. 기준지 가격제도는 적정한 지가의 형성을 도모하는 것을 목적으로 운영되고 있으며, 토지투기 등의 방지를 위해 거래 규제를 위한 가격 심사나 지자체 등에 의한 토지매수 가격의 산정 기준이 된다.

「국토이용계획법 시행령」

제9조 도·도·부·현 지사는 자연적 및 사회적 조건으로 보아 유사한 이용 가치를 가진다고 인정되는 지역(법 제12조 제1항의 규정에 따라 지정된 규제 구역 제외)에서 토지 이용 상황, 환경 등이 통상적이라고 인정되는 획지를 선정하고, 그 선정된 획지에 대해 매년 1회 이상 부동산 감정평가사의 감정평가를 의뢰하고, 그 결과를 심사하며 필요한 조정을 거쳐 국토교통성령으로 정하는 일정 기준일 현재 해당 획지의 단위

20) 国土交通省, 「令和6年都道府県地価調査の概要」,

<https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001763624.pdf>

면적당 표준가격을 판정해야 한다.

2. 전 항의 표준가격은 토지에 대해 자유로운 거래가 이루어진다고 가정했을 때 그 거래(농지 또는 초지 방목지의 거래(농지 및 초지 방목지 이외의 것으로 하기 위한 거래 제외)에서 통상적으로 성립된다고 인정되는 가격(해당 토지에 건물 기타 정착물이 존재하는 경우 또는 해당 토지에 관해 해당 토지의 사용 및 수익을 목적으로 하는 권리가 존재하는 경우에는 이러한 정착물 또는 권리가 존재하지 않는 것으로 하여 통상적으로 성립된다고 인정되는 가격)으로 한다.

도·도·부·현 지사는 해당 기준지에 대해 부동산감정사 1명 이상에 의해 감정 평가를 실시하도록 하고, 그 결과를 검토한 후 필요한 조정을 통해 표준가격을 결정한다. 2024년 기준지 가격조사 지점은 21,436개이다.²¹⁾ 매년 1월 1일 시점의 정상가격으로 기준지(빈터) 1㎡당 가격을 산정한다.

지가조사제도는 도·도·부·현이 실시하지만, 국토교통성은 도·도·부·현의 발표 결과를 취합하여 국토교통성 홈페이지에 이를 공표하고 있다. 국토교통성의 지가조사제도와 도·도·부·현 지가조사제도는 각각 표준지와 기준지가 선정되어 지가를 산정·고시하도록 하고 있다. 즉 해당 토지들이 중복되지 않게 선정됨으로써 양 조사제도는 보완성을 가지고 있다.

4. 고정자산세 평가제도²²⁾

『지방세법』에 따른 고정자산(固定資産)은 토지·주택 및 감가상각이 발생하는 기타 자산을 말한다. 시·정·촌(市·町·村)은 매년 1월 1일 고정자산의 기준가격(3년에 한 번 평가방법 개선)에 고정자산세를 부과·징수한다.²³⁾ 2022년도에는 토지

21) 후쿠시마 제1원전 사고 영향으로 11지점에 대해서는 조사를 중지하였다

22) 総務省, 「固定資産税の現状と課題」

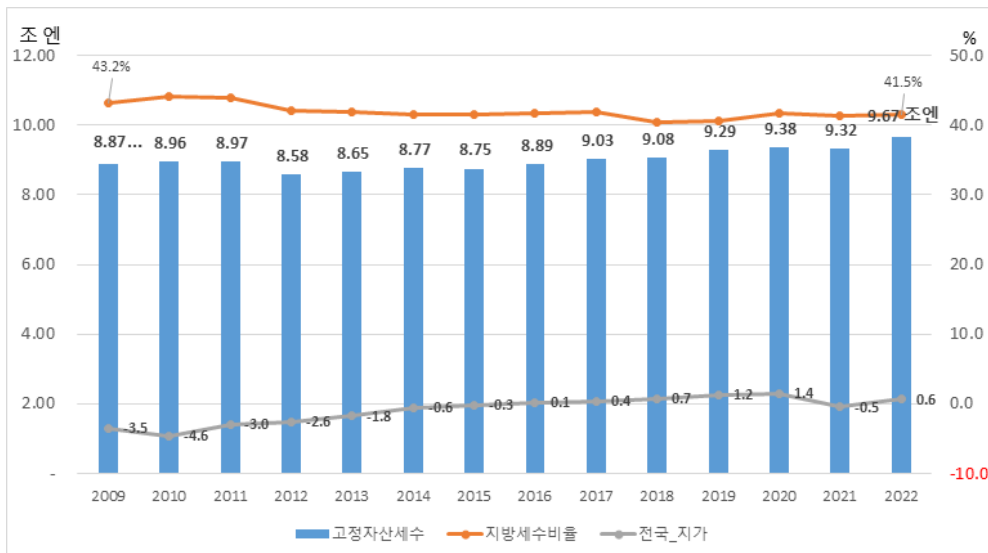
<http://www.soumu.go.jp/main_content/000574111.pdf>

23) 일본의 지방세는 광역지자체 중 도쿄도(東京都)를 제외한 도·부·현(道·府·県)이 부과하는 도부현민세((道府県民税), 사업세, 지방소비세, 부동산취득세, 자동차세, 경유거래세 등과 기초지자체인 시·정·촌(市·町·村)이 부과하는 시정촌민세(市町村民税), 고정자산세, 경(輕)자동차세, 도시계획세 등으로 구성된다.

에 대해 4,155만 명, 가옥에 대해 4,237만 명, 감가상각이 이루어지는 상각(償却) 자산에 대해 490만 명이 고정자산세를 납부하고 있다. 고정자산세는 토지나 가옥 등의 소유자가 고정자산이 소재하는 시·정·촌에 납부하는 세금이다. 도쿄도 23구의 경우, 도쿄도(東京都)에 대해 도세(都税)로서 고정자산세를 징수한다.

참고로 총무성과 국토교통성이 제공하는 지방세와 지가의 시계열 통계를 살펴보면 다음과 같다. 2009~2022년간 고정자산세 수입액은 8.87조 엔에서 9.67조 엔으로 7천 9백억 엔이 증가하였는데, 시·정·촌 세수입에서 고정자산세 수입이 차지하는 비중은 2009년 43.2%에서 41.5%로 1.7%p 감소하였으나 시·정·촌 세입에 가장 중요한 비중을 차지하고 있다. 한편 지가의 경우 동 기간 중 지가는 -12.5%로 하락세를 보였다. 부동산가격 변동이 지방세 수입에 영향을 주지 않을 수 없겠지만 비교적 안정적으로 세수가 확보되고 있다는 것을 알 수 있다.

[그림 1] 시정촌세수 전체에서 고정자산세수가 차지하는 비중 및 지가추이



자료: 総務省, 「地方税に関する参考計数資料」²⁴⁾

国土交通省, 地価公示(変動率及び平均価格の時系列推移表(令和6年地価公示))²⁵⁾

24) <https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/czei_shiryu_ichiran.html>

25) <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html>

한편 고정자산세 부과에 근거가 되는 고정자산세 과세대장에 등록되는 가격이 고정자산세 평가액이 되며, 이 가격을 기준으로 고정자산세, 도시계획세 등이 부과된다. 고정자산가격은 “적정한 시가, 즉 평가 시 정상적인 거래가격(適正な時価[評価時の正常な取引価格])”으로 산정된다. 다만, 토지, 주택, 상각자산의 평가 방법이 상이한데 앞서 설명한 바와 같이 토지가격의 경우 공시지가를 참고하여 산정된다. 고정자산가격 평가는 지방세를 관할하는 총무성과 부과·징수하는 시·정·촌장²⁶⁾이 3년마다 한 번씩 실시하여 고시하고 있다.

고정자산세 평가액은 일본 총무성의 「고정자산평가기준」에 따라 토지의 경우 공시가격의 70%로 설정되어 있는데, 이는 고정자산세 평가가 3년마다 한 번씩 이루어진다는 점을 고려하여 지가변동에 적절히 대응하기 위한 조치로 이해된다.²⁷⁾ 또한 과세표준을 산정할 때 정책적 특례가 적용되는데 주택지에 대해 다음의 특례가 적용된다. 200㎡ 이하 소규모 주택용지의 경우에는 과세표준이 1/6로 경감되고, 200㎡를 초과한 일반 주택용지의 경우에는 과세표준이 1/3로 경감된다.²⁸⁾ 또한 납세자의 부담을 고려하여 평가액에 비해 세금 부담이 낮았던 토지나 평가액이 급격히 상승한 토지의 경우에도 세금 부담이 완만하게 상승하도록 과세표준액을 조정한다. 이러한 과정은 정상적인 가격으로 평가하는 고정자산가격을 선정하는 단계에서 적용되는 것이 아니고, 고정자산가격(공시가격)이 산정되고 난 후 납세자의 세부담에 대한 고려를 하는 과정에서 적용되는 것이다. 이렇게 산출된 고정자산세의 과세표준에 적용되는 고정자산세율은 1.4%의 정액비율로 설정되어 있으나, 시·정·촌 조례로 감액 조치 등이 적용될 수 있다.

26) 우리나라의 읍·면·동에 해당한다.

27) 김영도, 「부동산 공시가격의 현실화 방안에 관한 연구」, 단국대학교 대학원 박사학위 논문, 2006, pp.125~126.

28) 総務省, 「固定資産税の概要」

<https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/149767_08.html>

5. 토지에 대한 상속세 평가제도²⁹⁾

『토지기본법』 제16조의 공적 토지 평가의 적정화 등의 규정을 근거로 토지의 상속세 과세표준(평가가격)은 공시지가에 일정 비율을 적용하여 산정된다. 토지에 대한 상속세 평가가격은 매년 1월 1일 기준(7월 공표)이며, 공시지가의 약 80% 수준이다. 상속세는 국세이므로 과세평가업무는 국세청이 담당하고 있다.

6. 공시지가결정에 대한 이의신청

일본의 『지가공시법』은 공시지가결정에 대한 이의신청에 관해서는 별다른 규정을 두고 있지 않다. 다만, 공시지가는 각종 과세평가 기준이 되는데, 해당 조세 부과에 이의가 있는 사람은 해당 법률에 따른 조세불복절차를 거쳐 사후적으로 구제를 받을 수 있는 것으로 알려져 있다. 예를 들어 지방세인 고정자산세에 대한 불복 시 각 지자체의 고정자산평가심사위원회에 불복신청을 할 수 있다(『지방세법』 제423조~제436조). 앞으로 살펴볼 여러 나라에서 공시지가 결정에 대한 이의 제기를 법률에서 직접적으로 명시하고 있는 것과는 차이가 있다.

7. 시사점

일본의 부동산 가격공시제도는 개별법에 따라 공시가격을 사용하려는 목적과 시행주체에 따라 다르게 시행되나, 공시가격은 ‘시장에서 객관적으로 형성되는 정상적인 가격’을 기준으로 산정되고 있다. 이로써 일반 토지의 거래가격에 대한 지표를 제공하고, 공공의 이익과 관련되는 사업의 용도로 제공하는 토지에 대한 적정한 보상금액의 산정 등에 기여하고 있어 적정한 지가의 형성에 기여한다. 이로써 한국이 겪고 있는 법률상 ‘적정가격’ 산정 원칙과 실제 시세 반영률 적용간의 괴리로 인한 문제가 존재하기 어렵고, 공시가격의 객관성과 신뢰성을 높이

29) 国土交通省, 「地価公示」,

<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html>

는 데 기여할 수 있게 된다.

일본은 공시지가를 산정한 후, 이를 과세표준으로 바로 활용하지 않고 세목별로 일정 비율을 적용하여 과세표준을 산출하게 된다. 고정자산세의 경우 토지에 대해 공시가격의 70%를 적용하고, 주택용지에 대해서는 고정자산세 평가액에 1/3 또는 6/1을 적용하거나, 토지가격이 급격히 상승한 경우에는 세금부담이 완만하게 상승하도록 과세표준을 조정한다. 상속세의 경우 공시가격의 80% 적용하고 있다. 이는 객관적으로 정확성 있게 산정되는 공시가격과 이를 이용하는 과세표준을 분리함으로써, 공시가격은 시장가치를 정확히 반영하되, 과세 단계에서 정책적 고려를 반영할 수 있는 유연성을 제공한다고 볼 수 있다.

지가공시제도와 지가조사제도를 통해 산정된 토지가격은 지자체 운영의 핵심 재원인 고정자산세의 산정과 관련이 있는데, 지가 변동에도 불구하고 지방세 수입에서 차지하는 비중이 일정 비율로 유지되는 등 안정적으로 유지되고 있다. 2009~2022년간 고정자산세 수입액은 8.87조 엔에서 9.67조 엔으로 7천 9백억 엔이 증가하였는데, 지방세 수입에서 고정자산세 수입이 차지하는 비중은 2009년 43.2%에서 41.5%로 1.7%p 감소하였으나 큰 변화는 없었다. 특히 동 기간 중 지가는 -12.5%의 하락세를 보였음에도 불구하고 세수는 안정적으로 유지되었다는 것이다. 이는 공시가격과 과세표준의 분리, 3년 주기의 평가 방법 개선, 그리고 지방자치단체의 세율 조정 권한 등이 복합적으로 작용한 결과로 볼 수 있다.

[표 8] 일본의 공시가격 및 과세평가제도 비교 정리

구분	근거법	시행주체 (기준, 발표시기)	목적	가격수준
지가 공시	지가공 시법	국토교통성 대신 (매년 1월 1일 기 준, 3월 공표)	토지거래가격에 대한 지표제공 및 적정 보 상금 산정에 기여함으 로써 적정한 지가의 형성에 기여	정상적인 가격: 토지에 대해서, 자유로운 거래 가 행해진다고 했을 경 우에 있어서의 그 거래 에 있어서 통상 성립한 다고 인정되는 가격
지가 조사	국토이 용계획 법	도·도·부·현 (都·道·府·縣) 지사(매년 7월 1일 기준, 9월 공표)	적정한 지가의 형성을 도모	표준가격: 자유로운 거 래가 행해진다고 했을 경우에 있어서의 그 거 래에서 일반적으로 성립 한다고 인정되는 가격
고정 자산 세평 가	지방세 법	시정촌(市·町· 村)장(매년 1월 1 일 기준, 3년마다 공표)	고정 자산(토지, 가옥 및 상각 자산)의 보유 와 시정촌이 제공하는 행정 서비스간에 존재 하는 수익 관계에 주 목해, 응익 원칙에 근 거해, 자산 가치에 따 라, 소유자에 대해 과 세	적정한 시가: 토지의 경우 공시가격의 70%
상속 세평 가	상속세 법	국세청장 (매년 1월 1일기 준, 7월 공표)	상속세·증여세 평가 기준	기준가격: 국세청이 발표하는 상속 세 및 증여세의 기준 가 격으로 공시가격의 80%

IV. 대만

1. 개요

대만의 부동산정책은 과거 우리나라의 토지공개념 제도 수립에 있어 많은 영향을 주었다고 볼 수 있다. 한국은 1980년대 후반 대만의 「중화민국헌법」과 「평균지권조례」에 규정된 제도들을 국내에도 유사하게 도입하여 규정하였다.³⁰⁾

「중화민국헌법」 제142조는 국민경제운용의 원칙으로 토지균분(平均地權, 평균지권)을 명시하고 있다. 대만 헌법에 따르면 대만의 토지는 원래 국민 전체의 소유인데 법률에 따라 토지소유권을 취득하게 되고, 법률에 따라 소유권이 보장되고 제한될 수 있다고 규정한다. 따라서 개인 소유권이 보장된 사유토지에 대해서는 평가가격에 따라 세금을 내야 하고(照價納稅, 조가납세), 해당 평가가격에 따라 토지를 국가가 매수할 수 있다(照價收買, 조가수매). 토지가치가 노력이나 자본에 의해 증가되지 않은 경우, 당연히 국가는 토지양도 시 발생한 매도차익에 대해 토지증치세(土地增值稅)를 징수하고, 이를 사회구성원인 인민이 같이 공유할 수 있게 한다(漲價歸公, 창가귀공). 또한 국가는 토지의 분배와 정리에 있어, 자경농 및 스스로 토지를 사용하는 사람에 대해 지원하는 것을 원칙으로 하고, 이것을 시행하기 위해 적정한 규정을 마련하도록 하고 있다.

「중화민국헌법」

제142조(국민경제기본원칙) 국민경제는 민생주의를 기본원칙으로 삼는다. 토지균분, 자본절약을 실시하여 국가정책과 인민생활의 균등한 충족을 도모한다.

제143조(토지정책) 중화민국영토 내 토지는 국민전체의 소유다. 인민이 법률에 의거해 취득한 토지소유권은 당연히 법률에 따라 보장되고 또한 제한된다. 사유토지는 가격

30) 규정지가(規定地價), 조가징세(照價徵稅), 조가수매(照價收買), 창가귀공(漲價歸公)의 원칙에 따른 제도들이 대표적인데, 규정지가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 조가징세는 국세 및 지방세 관련 법률, 조가수매는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 창가귀공은 「소득세법」에 따른 양도소득세, 「개발이익 환수에 관한 법률」 등에서 규정되어 있다.

에 따라 세금을 내야하고, 정부는 또한 가격에 따라 매수할 수 있다. 토지에 부속한 광물 및 경제상 공공의 이용에 제공될 수 있는 천연력은 국가소유이고, 인민이 취득한 토지소유권에 영향을 받지 않는다. 토지가치가 노력이나 자본에 의해 증가되지 않은 경우, 당연히 국가는 토지증치세를 징수하고, 인민이 공히 향유할 수 있도록 한다. 국가는 토지의 분배와 정리에 있어, 자경농 및 스스로 토지를 사용하는 사람을 지원하는 것을 원칙으로 하고, 이것을 시행하기 위해 적절한 규정을 마련해야 한다.

헌법에 따른 토지공유사상은 「토지법」과 「평균지권조례」³¹⁾를 통해 구체화되어 있다. 대만의 토지제도는 평균지권사상을 바탕으로 토지소유 및 거래 관련 조세제도와 토지이용 및 개발제도를 활용하여 공적 환수를 시행하고 있다.

「토지법」에 따라 지가세(地價稅), 토지증치세(土地增值稅), 주택세(房屋稅), 공지세(空地稅) 제도를 운영한다. 지가세는 토지보유세로서, 토지소유자가 신고한 가격³²⁾과 국가 또는 지방정부가 2년마다 한 번씩 발표하는 공고지가를 바탕으로 6등급으로 구분된 토지에 누진세율(1~5.5%)을 적용하되 일정한 감액기준을

31) 대만의 「중앙법규표준법(中央法規標準法)」에 따라 입법기관인 입법원(立法院)이 제정 및 개정하는 법률은 ① 법(法), ② 율(律), ③ 조례(條例), ④ 통칙(通則) 등 4가지이다. ‘법’은 일반적으로 적용되는 사항을 규정한 것으로 국가적, 일반적 또는 장기적 사항 등을 규율하는 것으로 「민법」, 「형법」, 「토지법」 등이 이에 속한다. ‘율’은 형사적 유죄 판결과 심각한 군사적 범죄를 규율하는 것으로 「전시군율(戰時軍律)」이 있었으나 현재로서는 존재하지 않는다. ‘조례’는 법률에 이미 규정되어 있는 사항으로서 지역적, 전문적, 특수적 또는 일시적 성격을 갖는 사항을 규율하는 「중증급성호흡기중후군 예방 및 관리와 구제 및 재생에 관한 특별조례(嚴重特殊傳染性肺炎防治及紓困振興特別條例)」, 일반법에 대응한 특별법적 성격인, 「평균지권조례」, 「마약위해 방지조례(毒品危害防制條例)」, 「부패방지조례(貪污治罪條例)」 등이 이에 속한다. ‘통칙’은 법률에 의해 규정된 사항 중 원칙적 또는 일반적 내용만을 규율하는 것으로 「행정부서의 조직에 관한 일반 통칙」이 있다. 대만에서는 법과 조례가 대부분이고, 율과 통칙은 흔치 않다(<https://www.lawyerli.tw/>).

32) 「평균지권조례」 제16조 지방정부가 지가를 규정하거나 재규정할 때, 토지소유자가 공시기간 내에 지가를 신고하지 않은 경우, 공고지가의 80%를 그 신고지가로 간주한다. 토지 소유자가 공시 기간 내에 지가를 신고한 경우, 신고한 지가가 공고지가의 120%를 초과할 때는 공고지가의 120%를 그 신고지가로 간주한다. 신고한 지가가 공고지가의 80% 미만일 때는, 지방정부는 해당 가격으로 토지를 매입하거나 공시지가의 80%를 그 신고지가로 간주할 수 있다.

적용하여 부과되고 있다.³³⁾

토지증치세는 거래세로서 우리나라의 양도소득세와 유사한 개념으로 현 거래 시점과 과거 거래시점 간 차액(소비자물가지수를 고려)에 개인의 토지에 대한 투자비용 등을 공제한 금액을 과세표준으로 정하는데, 증가된 토지 가액에 따라 3 등급으로 구분하여 세율이 달리 부과된다. 토지거래가 없더라도 토지 보유 10년 경과 후, 토지개량의 경우 완료 5년 후 토지증치세가 부과된다.³⁴⁾ 세율은 20~40%이다. 주택세(房屋稅)는 주택보유세로서 토지를 제외한 건물에 대해 부과되는데, 각 지자체가 산정한 과표에 주택의 종류에 따라 세율은 1.2~5% 수준이다.³⁵⁾ 공지세(空地稅)는 「토지법」에 따라 2년 이상 활용되지 않는 공지(도로 및 공공시설 용도로 사용 가능한 빈 땅, 토지에 부착된 시설물이 토지가치의 10%에 미치는 못하는 땅)에 대해 부과된다. 단, 공지세액은 지가세액의 3배보다 적어서는 안 되고, 지가세액의 10배를 초과할 수 없다.³⁶⁾

2. 공적(公的) 지가제도

가. 개요

대만의 공적(公的) 지가제도에는 「토지법」과 「평균지권조례」에 따라 산정되는 공고지가(公告地價)와 공고토지현치(公告土地現值: 이하 “공고현가”라 한다.)로 구분된다. 공고지가는 토지보유세(국내의 재산세에 해당)인 지가세(地價稅)를

33) <https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/407/5903500342315058616?tagCode=>

34) 토지증치세는 토지거래시 부과·징수되는 것 이외에, 거래되지 않은 토지에 대해 10년 단위로 토지가격을 산정하여 증가된 토지가치에 일정 세율을 부과하여 징수하고 있다(「토지법」 제176조). 공사 등 토지개량이 있는 경우 공사완료후 5년이 경과하면 토지증치세를 부과한다(「토지법」 제177조).

35) <https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/407/7775730141158911903?tagCode=>

36) 中華民國「土地法」第一百七十三條 (空地稅之徵收) 私有空地，經限期強制使用，而逾期未使用者，應於依法使用前，加徵空地稅 °前項空地稅，不得少於應繳地價稅之三倍，不得超過應繳地價稅之十倍 °

산정하기 위한 기준이 되고, 공고현가는 10년 단위의 토지가격 인상분 및 양도차익에 대한 과세(국내의 양도소득세에 해당)인 토지증치세(土地增值稅)를 산정하는 기준이 된다. 공고지가는 「평균지권조례」 제14조에 의거하여 과거에는 3년 단위로 공시되었으나, 2017년 5월 개정되어 시행된 「평균지권조례」에 따라 2년 단위로 공시하고 있다.

나. 공고지가

직할시·현(시)은 공고지가를 산정할 때 다음의 과정을 거친다. 토지의 구역과 용도를 구분하여 각 토지의 최근 1년간의 토지시가 및 수익가격을 조사한 후 조사결과에 따라 지가등급 및 지가구역을 설정한다. 이 결과를 지방정부 지가평의위원회(地價評議委員會)의 평의(評議)에 제출한 후, 지가평의위원회가 결정한 가격을 공고한다.³⁷⁾

지가평의위원회는 「지가 및 표준지가평의위원회의 조직 및 운영법(地價及標準地價評議委員會組織及運作辦法)」에 따라 각 직할시·현(시)에 설치되는데, 구역별 지가, 표준지가, 토지보상금액에 대한 결정 등의 업무를 수행한다. 동 위원회는 토지 정책, 감정평가, 세무, 도시계획 전문가와 지방의원 1인 등 13~16명으로 구성되고 위원의 임기는 3년이고 무급이다. 위원회 운영에 필요한 자금은 직할시·현(시) 정부의 토지행정기관이 부담한다.

다. 공고현가

공고현가는 토지증치세 부과, 정부가 수용할 토지의 보상금 산정 및 심사, 개인 간 토지 매매에 따른 토지가치 증가분 산정 및 토지 저당권의 설정에 있어 기준이 된다. 공고현가는 토지거래자가 신고한 금액의 $\pm 20\%$ 범위에서 직할시나 현(시) 정부가 관할구역 내의 토지가격을 조사 및 평가하고, 지가평의위원회의 심

37) 김보영, 「대만의 공적 지가 제도」, 『지방세포럼』, 제53권, 한국지방세연구원 2020.9., p.120.

의를 거쳐 확정하게 된다.³⁸⁾

라. 공고지가와 공고현가의 관계

공고지가는 공고현가보다는 낮아 두 개의 가격이 동일하지 않다. 이는 1990년 ‘전국토지문제회의’에서 두 가격체계를 분리하기로 결의하였기 때문이다.³⁹⁾ 이는 공고지가를 공고현가와 같게 할 경우, 보유세 부담이 높아진다는 점을 고려한 조치라고 할 수 있다. 다만, 『평균지권조례』는 지가를 새로 규정한 해의 공고현가는 공고지가를 조정하는데 참고가 되어야 한다고 규정하여, 양자 간에는 일정한 관계가 있다.

[표 9] 공고지가와 공고현가의 비교

구분	근거법	목적	산정주체 및 기준시점	가격수준
공고 지가	평균 지권 조례	토지보유세인 지가세를 산정하기 위한 기준	직할시, 현(시) (매년 1월 1일 기준)	시세의 20% 수준(2022년)
공고 현가		거래세(양도소득세)인 토지증치세 부과와 정부가 수용할 토지의 보상금 산정 및 심사, 개인간의 토지 매매가격을 신고하거나 토지에 저당권을 설정하는 기준		시세의 93% 수준(2023년) (일반 정상거래가 액의 일정 비율보 다 낮아서는 안됨)

마. 공고지가와 공고현가의 시세 반영률

내정부 지정사(內政部 地政司)는 공고지가와 공고현가에 대하여는 각각 일반 정상교역가격에 대응한 가격의 비율을 지역별로 공개하고 있다. 개념상으로는 우리나라 공시지가의 시세 반영률로 이해될 수 있으므로 이하에서는 시세 반영

38) 김보영, 위의 글, p.120.

39) 김보영, 위의 글, p.120.

률이라고 표현하고자 한다. 2010년부터 2023년까지 공고지가의 시세 반영률을 살펴보면, 2010년 21.96%에서 2023년에는 19.68%로 감소하였다.

[표 10] 공고지가의 일반정상교역가격에 대한 백분율(시세 반영률)

(단위: %)

연도	정상교역가격 백분율 (시세 반영률)	연평균증가율
2010	21.96	5.11
2013	20.19	-2.69
2016	20.50	0.51
2018	20.02	-1.17
2020	19.79	-0.57
2022	19.68	-0.56

자료: 中華民國內政部地政司, 「地價業務: 歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表」

<<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1>>

2022년 기준 지역별 공고지가의 시세 반영률을 살펴보면, 타이베이시(臺北市)가 가장 높은 26.55%이고, 진먼현(金門縣)이 가장 낮은 2.93%이다.

[표 11] 지역별 공고지가의 일반정상교역가격에 대한 백분율(시세 반영률) 추이

(단위: %)

지역	2016	2018	2020	2022
총계	20.50	20.02	19.79	19.68
新北市 New Taipei City	17.24	17.48	17.71	17.78
臺北市 Taipei City	26.29	26.28	26.55	26.55
桃園市 Taoyuan City	19.39	18.85	18.92	18.69
臺中市 Taichung City	14.61	13.58	10.86	10.52
臺南市 Tainan City	19.42	19.18	19.03	18.62
高雄市 Kaohsiung City	24.27	24.02	23.79	23.57
宜蘭縣 Yilan County	19.68	11.33	11.50	11.54
新竹縣 Hsinchu County	11.15	13.42	13.10	12.99
苗栗縣 Miaoli County	20.51	19.83	19.90	19.94

지역		2016	2018	2020	2022
彰化縣	Changhua County	18.06	17.45	17.46	17.36
南投縣	Nantou County	16.37	16.40	16.62	16.65
雲林縣	Yunlin County	26.88	26.06	25.67	25.53
嘉義縣	Chiayi County	21.52	20.94	20.74	20.61
屏東縣	Pingtung County	19.95	19.10	19.19	19.32
臺東縣	Taitung County	15.26	14.99	15.07	14.97
花蓮縣	Hualien County	14.20	12.84	12.83	12.76
澎湖縣	Penghu County	6.57	6.41	6.35	6.84
基隆市	Keelung City	21.62	21.53	21.52	21.44
新竹市	Hsinchu City	18.55	19.60	20.10	20.03
嘉義市	Chiayi City	27.55	25.58	25.46	24.88
金門縣	Kinmen County	2.84	2.88	2.91	2.93
連江縣	Lienchiang County	33.74	34.52	34.11	33.45

자료: 中華民國內政部地政司, 「地價業務: 歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表」

<<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1>>

한편 2010년부터 2023년까지 공고현가의 시세 반영률을 살펴보면, 2010년 79.29%에서 2023년에는 92.96%로 증가하였다.

[표 12] 지역별 공고현가의 일반정상교역가격에 대한 백분율(시세 반영률)
(단위: %)

연도	정상교역가격 백분율	연평균증가율
2010	79.29	0.97
2015	88.74	2.90
2020	91.94	0.33
2021	92.21	0.29
2022	92.74	0.57
2023	92.96	0.24

자료: 대만 內政部地政司, 「地價業務: 歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表」

<<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1>>

공고현가의 시세 반영률은 지역별로 차이가 발생하고 있는데, 타이베이시(臺北市)가 가장 높은 100%이고, 평후현(澎湖縣)이 가장 낮은 87.62%이다. 이는 상대적으로 경제력이 커서 부동산가격이 높은 지역의 경우에는 시세 반영률을 높이 설정하고 그렇지 않은 지역은 시세 반영률을 낮게 설정하여 지역별로 차등과 세한다는 것을 보여준다.

[표 13] 지역별 공고현가의 일반정상교역가격에 대한 백분율(시세 반영률) 추이

(단위: %)

지역		2015	2020	2021	2022	2023
총계		88.74	91.94	92.21	92.74	92.96
新北市	New Taipei City	90.03	90.03	90.03	90.03	91.00
臺北市	Taipei City	90.43	97.13	98.09	100.00	100.00
桃園市	Taoyuan City	90.18	91.00	90.99	91.49	91.49
臺中市	Taichung City	85.67	90.31	90.34	90.37	90.40
臺南市	Tainan City	90.10	90.11	90.00	90.04	90.04
高雄市	Kaohsiung City	90.22	90.54	90.56	90.56	90.57
宜蘭縣	Yilan County	90.07	90.34	90.34	90.34	90.34
新竹縣	Hsinchu County	72.44	90.31	90.21	90.42	90.43
苗栗縣	Miaoli County	90.01	90.89	91.10	91.32	91.63
彰化縣	Changhua County	90.10	90.50	90.53	90.44	90.57
南投縣	Nantou County	90.15	93.02	93.02	93.03	93.04
雲林縣	Yunlin County	90.47	90.70	90.83	90.73	90.83
嘉義縣	Chiayi County	90.15	90.12	90.25	90.23	90.29
屏東縣	Pingtung County	92.90	91.19	91.17	91.31	91.68
臺東縣	Taitung County	90.38	90.44	90.32	90.36	90.47
花蓮縣	Hualien County	86.91	90.14	90.14	90.03	90.29
澎湖縣	Penghu County	75.03	80.01	85.16	86.46	87.62
基隆市	Keelung City	90.60	90.50	90.49	90.57	91.59
新竹市	Hsinchu City	70.11	87.58	88.36	89.00	90.00
嘉義市	Chiayi City	90.47	90.14	90.13	90.13	90.13
金門縣	Kinmen County	78.05	84.24	84.63	85.52	86.32
連江縣	Lienchiang County	90.37	97.54	97.54	97.27	95.71

자료: 대만 內政部地政司, 「地價業務: 歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表」

<<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1>>

공고현가는 토지의 거래 등으로 인한 소유권 변동이 없더라도 토지 보유 10년 후에 토지가치가 인상된 경우 이를 근거로 토지증치세를 부과하기 때문에 시세 반영률의 인상은 10년 이상 장기간 토지소유자에게 조세부담을 초래하게 된다. 현재 대만의 공고지가는 시세 반영률이 20% 수준으로 유지되고 있는데 비해, 공고현가의 시세 반영률은 93% 수준이다. 대만 언론에서는 공시가격이 시가를 충분히 반영하고 있지 못하고 있고, 실제 토지가격 상승률보다 낮게 인상되고 있다는 비판이 있다.⁴⁰⁾ 대만은 공고현가에 대한 사회적 관심도가 여전하며, 이는 부동산을 통한 불로소득은 공적으로 환수되어야 한다는 헌법 정신을 반영하고 있는 것으로 생각된다.

바. 주택가격의 산정⁴¹⁾

토지와 합산되는 주택은 각 군·시 부동산평가위원회에서 다음 3가지 요소를 고려하여 주택공시가격의 m²당 단가를 평가·산정한다. 주택가격은 우선 주택사용허가서의 구조 종류(철골조, 철근콘크리트조, 철근벽돌조, 벽돌조 등) 및 주택의 종류(건축물명, 건축물대장, 건축면적, 구조용적, 마감재 등)를 고려하여 산정한다. 다음으로 건축물의 이용형태별로 4개로 구분하는데(1등급 국제관광호텔 등, 2등급 호텔 등, 3등급 상점·주택 등, 4등급 공장) 이 중 3등급 주택수가 가장 많다. 주택의 총 층수가 고려되는데 총 층수가 높을수록 단가가 높아진다. 재정부의 「표준 주택가격 및 현재 주택 가치 평가 간소화를 위한 참고 원칙(簡化評定房屋標準價格及房屋現值作業之參考原則)」이 활용된다.

40) 李秉芳, 「公告地價嚴重低於市價加劇囤房, 民團立委齊呼籲內政部調整(공고지가가 시장가격보다 심각하게 낮아 주택 투자를 악화시키고 있으며, 시민단체와 국회의원들이 내정부(內政部)에 조정을 촉구하고 있다.)」, 『關鍵評論』, 2021.12.6. <<https://www.thenewslens.com/article/159875>> (최종 검색일: 2025년 3월 7일)

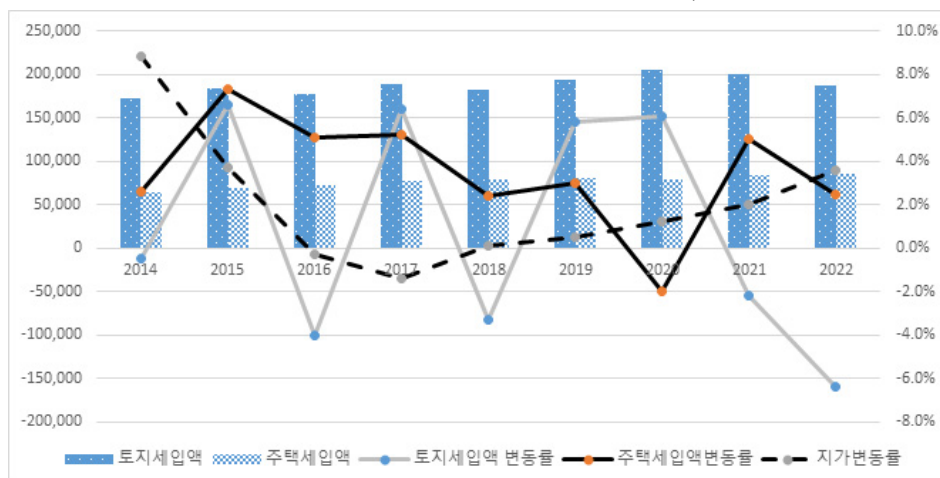
41) 財政部, 「房屋稅案例(주택세의 경우)」, <<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/tax-info/understanding/tax-saving-manual/local/house-tax/vbWkBk7>>

사. 지가변동률과 토지세·주택세수 변동률

대만의 토지세수는 2022년 기준으로 1,873.7억 대만달러(한화 약 8조 1,992억 원), 주택세수는 854.2억 대만달러(한화 약 3조 7,379억 원)이다. 대만의 지가변동률과 토지세수 변동률은 반드시 일치하지는 않는데, 2018~2022년간 지가 변동률은 연속해서 상승세를 보였으나 토지 세입 변동률은 2018년, 2021년, 2022년에 각각 -3.3%, -2.2%, -6.4%로 하락세를 보였다.

[그림 2] 대만의 지가변동률, 토지세·주택세입액 및 변동률

(단위: 100만 대만달러)



연도	지가변동률	토지세입액	토지세입액 변동률	주택세입액	주택세입액 변동률
2014	8.8%	173,175	-0.5%	64,673	2.6%
2015	3.7%	184,598	6.6%	69,422	7.3%
2016	-0.3%	177,274	-4.0%	72,963	5.1%
2017	-1.4%	188,638	6.4%	76,724	5.2%
2018	0.1%	182,437	-3.3%	78,588	2.4%
2019	0.5%	193,034	5.8%	80,972	3.0%
2020	1.2%	204,742	6.1%	79,315	-2.0%
2021	2.0%	200,257	-2.2%	83,308	5.0%
2022	3.6%	187,367	-6.4%	85,419	2.5%

자료: 內政部, 『中華民國 內政統計月報』, 각년도 및 Ministry of Finance, Table 91.
Total net tax revenues

3. 이의신청

토지소유자는 표준지가(標準地價)가 적정하지 아니하다고 생각하면, 지역 내 동일 등급의 토지소유자의 과반수 이상 동의를 얻어 표준지가가 공표된 날로부터 30일 이내에 관할 직할시 또한 현(시)정부에 이의를 제기할 수 있다(「토지법」 제154조제1항). 관할 직할시 또한 현(시)정부는 전항의 이의신청을 받아들인 때에는 즉시 이를 표준지가평가위원회에 제출하여 심사를 받아야 한다(「토지법」 제154조제2항). 개별토지소유자는 지방정부로부터 통보받은 공시가격에 이의가 있는 경우, 해당 통지서를 받은 후 30일 이내에 표준지가평가위원회에 재평가를 요청할 수 있다(「토지법」 제165조).

4. 시사점

대만의 공시가격 체계는 공고지가와 공고현가로 이원화되어 보유세와 거래세의 과세 목적에 따라 별도의 기준을 제공함으로써 정책적 유연성을 보인다고 할 수 있다. 대만은 재산세의 기준이 되는 공고지가의 시세 반영률은 낮게 유지하고, 토지증치세의 기준이 되는 공고현가의 시세 반영률은 높게 유지하고 있다. 이를 통해 재산세 납부에 대한 국민적 부담은 낮추면서 헌법상 규정된 바와 같이 개인의 노력 없이 발생한 토지가치 상승분은 공공에 환원한다는 원칙(창가귀공)에 따라 토지증치세를 엄격하게 징수하는 태도를 유지하고 있다.

다만, 대만은 공고현가를 기준으로 한 토지증치세의 세율은 과표의 40% 수준으로 높지만⁴²⁾, 최근 10년간 공고현가의 시세 반영률을 올리면서도 전체 세수와 국민 세부담을 고려하여 세율의 인하가 동시에 이루어졌다. 이는 시세 반영률 인상에 따른 조세저항은 줄이는 효과가 있는 것으로 보인다. 공고현가에 따른 토지

42) 참고로 우리나라의 경우에도 「소득세법」 제104조에 따라, 주택의 보유기간이 1년 미만인 경우 발생한 양도소득의 50%, 1~2년 미만인 경우 40%의 양도소득세 과표 적용률이 시행되고 있어, 단기적인 거래에 따른 소득에 대해서는 높은 양도소득세율이 적용된다.

증치세의 시세 반영률은 10년에 걸쳐 65%에서 90% 수준으로 단계적으로 인상되었다.

이처럼 대만은 우리나라와 같이 공고지가와 공고현가의 시세 반영률을 사용하고 있지만, 이를 세부적으로 공개하고 있다는 점이 주목할 만하다. 내정부 지정사(內政部 地政司)는 지역별, 연도별 시세 반영률 통계를 공개함으로써 경제적으로 융성한 지역과 그렇지 않은 지역 간 차이를 이 시세 반영률을 통해 가늠할 수 있다. 이러한 점은 한국에서 단기적으로 공시가격제도에 시세 반영률을 활용하더라도, 이에 대한 상세한 공개와 해당 비율을 적용하는 이유 등을 공개하여 이에 대한 국민적 이해를 얻으려는 노력이 필요하다는 점을 시사한다.

한편 대만의 지가변동률과 토지세입 변동률이 반드시 일치하지 않는데, 이는 공시가격 변동이 반드시 세수 변동으로 직결되지 않도록 정책적 조정이 이루어지고 있음을 시사한다. 우리나라도 공시가격 변동과 세수 목표를 분리하여 관리함으로써, 공시가격이 시장가치를 정확히 반영하되 세부담은 정책 목표에 맞게 조정할 수 있는 체계를 구축할 필요가 있다.

V. 네덜란드

1. 개요

네덜란드는 1995년 제정된 「부동산평가법(Wet Waardering Onroerende Zaken, 이하 “WOZ법”이라 한다.)」에 따라 부동산 가격공시를 실시하고 있다. 부동산 공시가격은 각종 국세, 지방세 및 수자원세의 기준이 된다([그림 3] 참조). WOZ법은 부동산 가치의 통일된 결정과 세금 부과 목적을 위한 결정 방식에 관한 규범을 마련하고 있다. WOZ법에 따라 부동산의 가격평가는 지자체 공무원이 담당하고 있다. 다만 각 지자체의 가격평가 업무에 대해 중앙 부처인 재무부 소속이지만 독립행정기관인 네덜란드 부동산평가위원회(Netherlands Council for Real Estate assessment, 네덜란드어로 Waarderingskamer, 이하 “평가위원회”라 함)가 각 지자체가 WOZ법을 잘 이행하고 있는지 확인·감독하고 있다.

[그림 3] 네덜란드 조세 징수 주체



자료: Ruud Kathmann and Marco Kuijper, “What Is the Quality of Your Valuation Data?”, FIG Congress 2018, Embracing our smart world where the continents connect: enhancing the geospatial maturity of societies Istanbul, Turkey, May 6-11, 2018.

2. 부동산 가격공시제도

가. 가격 수준

WOZ법은 가격공시를 위해 평가되는 부동산의 “가치는 완전히 소유권 이전이 가능하고 취득자가 해당 부동산을 현재 상태 그대로 즉시 그리고 완전히 사용할 수 있는 경우 부동산에 부여되어야 하는 가치를 기준으로 결정된다.”고 규정하여 객관적인 시장의 교환가치를 기준으로 평가되어야 함을 명시하고 있다(WOZ법 제17조).

나. 가격기준일

부동산 가치는 평가기준일을 평가년도 시작 1년 전으로 규정하여 직전 연도 1월 1일 기준 가격으로 규정하고 있다(WOZ법 제18조). 부동산이 위치한 지자체의 공무원이 해당 부동산의 가치를 결정한다(WOZ법 제20조제1조). 왕립령 또는 그에 따른 일반 행정 명령으로 가치평가의 근거와 시행에 대한 규칙을 정한다(WOZ법 제20조제2조). 가치 결정 해당 연도 시작 후 8주 이내에 내려져야 하는데 이 기한을 준수하지 않은 결정이라도 무효가 되지는 않는다(WOZ법 제24조).

다. 공시내용

부동산 가치평가 결정서에는 대상자 정보(성명, 주소, 거주지 또는 소재지), 부동산 정보(해당 부동산의 표시), 평가액, 평가기준일이 필수적으로 기재되어야 한다. 다만 만약 이러한 정보 중 일부가 누락되더라도 해당 결정 자체가 무효가 되는 것은 아니다(WOZ법 제23조). 고시된 내용은 WOZ대표 홈페이지(<https://www.wozwaardeloket.nl/>)를 통해 누구나 무료로 검색하여 확인할 수 있다.

[그림 4] 네덜란드 부동산가격평가결정서의 구성

Gemeente Delft Valuation report

Property location
 Street:
 Number:
 Residence:

Cadastral information
 Municipality: Parcel number: Size:

Object characteristics
 Type:
 Building year:
 Size:

Market data
 The appraised property is sold:
 Selling date: Selling price: Special circumstances:

Other relevant market data:

Street:	Street:	Street:
Number:	Number:	Number:
Residence:	Residence:	Residence:
Type:	Type:	Type:
Building year:	Building year:	Building year:
Selling date:	Selling date:	Selling date:
Selling price:	Selling price:	Selling price:
Assessed value:	Assessed value:	Assessed value:

Assessed value: €

Labels on the right:
 WAARDERINGSKAMER
 Address
 Cadastre
 Buildings
 Market data
 Comparables
 Value

네덜란드 부동산가격평가 보고서에 포함되는 정보

- 주소: 부동산소재지 주소
- 지적정보: 지번
- 건축물 특성: 유형, 건축연도, 규모
- 시장정보: 거래연도, 거래가격, 특이사항
- 기타 부동산 가치에 영향을 주는 변수
- 부동산 가치 평가액

자료: Ruud M. Kathmann, “Controlling the Quality of Property Valuation”, Property Valuation Workshop, Izmir, February 28th - March 2nd, 2017.

라. 이해관계인에 대한 통지

결정은 ① 해당 연도 초에 소유권, 점유권 또는 제한된 권리에 의거하여 부동산을 향유하는 자, ② 해당 연도 초에 소유권, 점유권, 제한된 권리 또는 개인적 권리에 의거하여 부동산을 사용하는 자에게 즉시 송달되어야 하고, 이들에 대한 결정통지와 동시에 또는 가능한 한 빨리 WOZ 이용기관에도 통지해야 한다.

마. 가격에 대한 지자체의 직권 수정 및 이의신청에 대한 처리

지자체 공무원은 부동산 가치평가액이 너무 낮게 책정된 것으로 의심되는 사실을 확인한 경우, 최초 결정한 평가액을 수정할 수 있다(WOZ법 제27조). 평가액에 대해 이해관계를 증명해야 하는데, 결정통지를 받지 못한 자는 지자체 공무원에게 8주 이내에 결정을 요청할 수 있다. 요청에 따라 내려진 정정 결정은 요청 시점으로부터 이전 결정을 대체하게 된다(WOZ법 제28조).

이의신청 또는 직권 결정에 따라 ① 기존 결정이 취소되는 경우, ② 평가액이 감소 또는 증가한 경우 이해관계자 및 이용기관에 통지해야 한다. 법원의 확정된 판결에 따라 이러한 변경이 발생하는 경우, 지자체 공무원은 관련 이해관계자와 이용기관에 가능한 한 빨리 통지해야 한다(WOZ법 제28조).

부동산 세금과 함께 통합된 결정에 대한 이의신청은 이의신청서에 명확히 반대가 기재되어 있지 않는 한 그 세금에 대해서도 적용된 것으로 간주된다(WOZ법 제30조). 네덜란드 부동산 가격공시제도에서 이의신청에 관한 사항이 매우 중요하게 다루어지고 있는데, 2023년의 경우 70만 명 이상이 WOZ 가격결정에 이의 신청하는 등 WOZ 제도에 대한 사회적 관심이 집중되고 있음을 반영하는 것이기 때문이다.⁴³⁾

바. 시스템의 구축 및 관리

WOZ 기본 등록시스템(basisregistratie WOZ)은 부동산 가치 정보, 시간적 메타데이터를 포함하는 국가 차원의 WOZ 기본 등록시스템으로 운영되고 여기에 등록된 가치 정보는 공식 데이터로 인정된다(WOZ법 제37조a). 전국적으로 통합된 WOZ 시스템은 「지적법(Organisatiewet Kadaster)」에 따른 네덜란드 지적청(Kadaster)이 관리하는데, 이는 지자체가 관리하는 WOZ 기본등록 정보를 포함하고 있다(WOZ법 제37조aa). WOZ를 통해 누구든지 주거용 부동산 가치 정보를

43) Waarderingskamer, *Jaarverslag 2023, 2024*, p.3.

열람하거나 제공받을 수 있다. 다만, 자동화된 처리가 가능한 형태로 정보를 제공하는 경우, 제공 조건 및 수수료는 별도로 정해진다(WOZ법 제40조b). WOZ법에 따라 제공되는 부동산 가격정보는 주거용 부동산과 비주거용 부동산 정보를 포괄하고 있다(WOZ법 제40조, 제40조a).

WOZ 기본 등록시스템을 통해 등록된 자료들은 부동산 가격평가를 위한 대형 가격산정 모델(Mass Valuation)의 기초가 된다.⁴⁴⁾ 대형모델에 대한 통계처리를 수행하는 데 있어 데이터 전문가, 모델링 전문가(계량경제학자), 통계학자, 법률 전문가 등이 함께 참여하는데, 이때 공무원 및 민간 부문의 전문가도 참여할 수 있다. 이를 통해 데이터의 완결성과 공시가격의 정확성과 이에 대한 이의신청에 체계적으로 대응할 수 있다.

사. 공시가격의 활용

공시가격은 기본적으로 재산세 납부 등 조세 목적으로 활용되지만, 다음의 용도에도 활용될 수 있다. 즉 공시가격은 사회주택의 최대임대료 산정(Setting maximum rent price for social housing)에 활용되고, 부동산 중개 시 부동산 사기 방지를 위해 중개사들이 이를 활용하며, 은행들이 모기지(mortgage) 대출 시 차입자의 주택가격을 확인하는 자료로 활용함으로써 대출 사기 예방에도 기여하고 있다.⁴⁵⁾

44) Ruud M. Kathmann, Mass valuation in the Netherlands, Waarderingkamer, 2023.<<https://www.waarderingskamer.nl/uploads/documents/Engelse-pagina/Mass-Valuation-In-The-Netherlands-Worldbank.pdf>>

45) Ruud M. Kathmann, Mass valuation in the Netherlands, Waarderingkamer, 2023.<<https://www.waarderingskamer.nl/uploads/documents/Engelse-pagina/Mass-Valuation-In-The-Netherlands-Worldbank.pdf>>

3. 부동산평가위원회

가. 역할

네덜란드 부동산가격공시제도에서 특기할 만한 사안은 재무부 소관의 독립된 평가위원회를 두고 있다는 점이다. 평가위원회는 전국적으로 통일성 있고 신뢰할 수 있는 부동산가격의 산정을 위해 대량 평가(mass appraisal)의 품질 향상을 통해 재산세 산정에 대한 국민적 신뢰를 확보하는데 기여하고 있다. 이를 위해 평가위원회는 각 지자체 간 균형 있는 가격평가를 위한 지침서를 제작하고 제도 개선 공청회를 개최하며 공시가격 평가 결과를 정리하여 발표하고 있다.

지자체의 WOZ법 준수 여부를 감독하고 부동산 가격산정을 위한 건축물에 대한 기본정보 등록(WOZ 기본 등록)을 시행하는 것도 평가위원회의 주요 업무이다. 평가위원회의 적실한 업무수행을 위해 지자체는 평가위원회의 요청 시 적시에 업무수행에 필요한 정보를 제공하고 있다. 또한 주민과 지자체 간 가격평가에 대한 분쟁이 발생한 경우 이에 대한 조정업무를 맡고 있는데 WOZ법에 따라 조정신청을 받은 지 13주 내 조정을 완료해야 한다. 다만, 사정이 있는 경우 조정기간을 2차례 연장할 수 있다(WOZ법 제11조).

나. 구성

평가위원회는 재무부 소관 위원회로 재무부장관이 임명하는 11명의 위원으로 구성되고 3명의 자문위원이 소속되어 있다. 위원장을 제외한 위원 중 4명은 네덜란드 지자체 협회의 추천으로, 2명은 국세청에서, 2명은 수자원위원회 연합이 추천하고, 나머지 2명은 독립위원으로 해당 분야 전문가 등이 임명된다. 위원의 임기는 4년이며 연임할 수 있다. 또한 장관, 내무 및 왕국 관계 장관, 주 간 협의체의 추천으로 장관이 임명하는 3명의 자문위원이 있다.

평가위원회 회의는 2023년의 경우 4차례 열렸다. 평가위원회를 지원하는 사무국은 23명의 직원으로 구성되고, 사무국 운영비용은 연간 460만 유로(2023년 기

준, 한화 약 69억 3천만 원)이다.⁴⁶⁾

업무의 효율적인 수행을 위해 평가위원회는 벤치마크위원회(de Commissie benchmarking), 재정·인사 및 조직위원회(Commissie financiën, personeel en organisatie), 데이터교환위원회(Commissie gegevensuitwisseling), 자문위원회(Commissie klankbord), 규제 및 통제위원회(Commissie regelgeving en controle en de Geschillencommissie)를 두어 분야별 업무를 처리하고 있다.⁴⁷⁾

다. 업무수행원칙

평가위원회는 전국의 부동산에 대하여 다음과 같은 원칙을 가지고 지자체의 공시가격을 감독하고 있다.⁴⁸⁾

첫째, 최유효사용(highest and best use) 원칙으로, 부동산이 최고로 합리적으로 사용된다는 가정에 기반하여 책정된 가격, 즉 시장의 교환가치를 근거로 산정하여 공시하고 있다. 둘째, 토지와 건물의 합산(no separation between land and buildings) 원칙으로 토지와 건물의 가치를 합산하여 평가하게 된다. 주거용에 대해서는 거래사례비교법(sales comparison for residential)을 사용하며, 상업용 건물에 대해서는 자본환원법(capitalization of rent for commercial)을 사용하고, 시장에서 거래되지 않는 건축물에 대해서는 재조달원가방식(reproduction costs for non marketable properties)을 사용하고 있다.

46) 참고로 2023년 연차보고서에 따르면, 2022년 기준 WOZ 법에 따른 부동산가격공시 업무에 약 1.94억 유로(한화 약 2,926억 원)가 소요된 것으로 추정된다(Waarderingskamer, *Jaarverslag 2023, 2024*, p.18.).

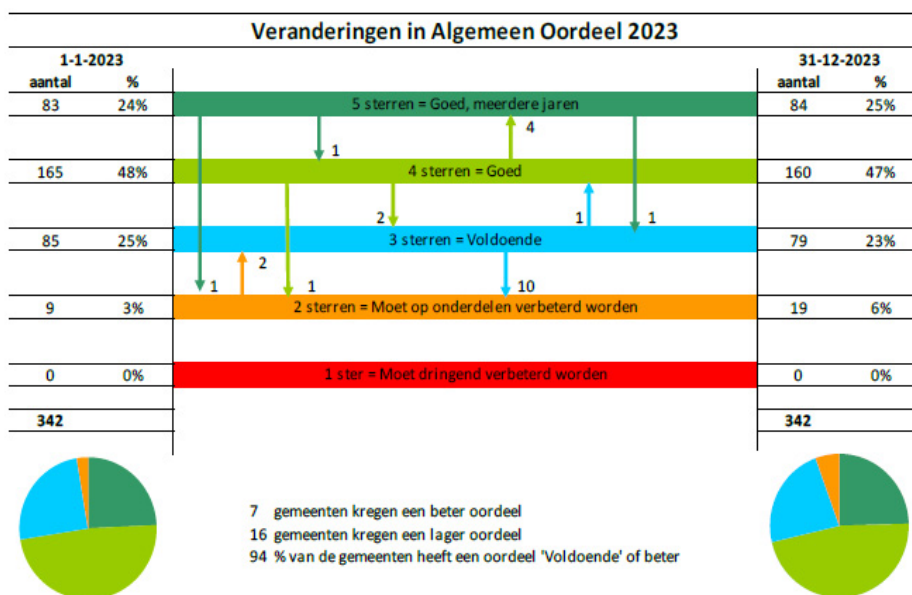
47) <https://www.waarderingskamer.nl/over-ons/wie-zijn-wij/de-waarderingskamer/commissies-waarderingskamer>

48) Ruud M. Kathmann, “Controlling the Quality of Property Valuation”, Property Valuation Workshop, Izmir, February 28th - March 2nd, 2017.

라. 평가위원회에 대한 신뢰도

평가위원회는 자신이 수행하는 지자체에 대한 공시가격 감독, 지자체에 대한 정보의 제공, 분쟁 조정 등의 업무에 대해 이해관계자인 지자체가 얼마나 만족하는지를 조사하여 그 결과를 발표하고 있다. 평가위원회의 고객인 전국의 342개 지자체에 대해 만족도 조사를 한 결과, 2023년 12월 31일 기준 만족도가 높은 별(sterren) 5개 비율이 25%, 별 4개 47%, 별 세 개가 23%로 전반적으로 만족 이상의 만족도가 94%를 차지하고 있다. 다만 이는 2023년 1월 1일 기준 만족도인 97%보다 약 3%p 하락한 수치이다.

[그림 5] 평가위원회의 2023년 만족도 조사결과



주: 별(sterren) 5개 : 몇 년간 계속해서 좋음, 별 4개 : 좋음, 별 3개 : 충분함, 만족할 만한 수준임, 별 2개 : 일부 개선이 필요함, 별 1개 : 긴급한 개선이 필요함

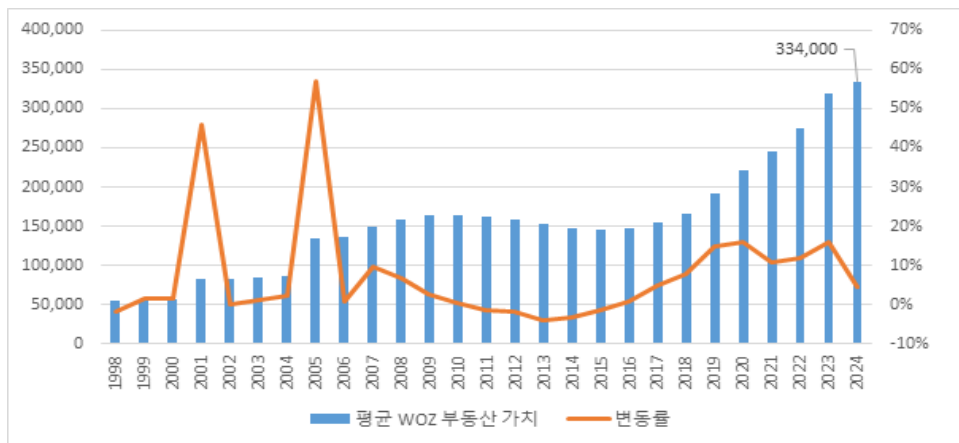
자료: Waarderingskamer, *Jaarverslag 2022, 2023*, p.28.(2022년 연차보고서)

4. 평가사례: 로테르담시⁴⁹⁾

평가위원회 실제 업무에 대한 이해를 돕기 위해 2024년 평가위원회가 시행한 로테르담시에 대한 평가 사례를 살펴보면 다음과 같다. 항구도시인 로테르담은 네덜란드 제2대 도시로 2024년 기준 인구수는 67만 명, 가구수는 34.1만 가구이고, 주택수는 32.4만 호이다. 2024년 기준 주택 1호의 평균 WOZ 가치는 33.4만 유로(자가주택의 경우 44.1만 유로)이고 전년 대비 가격변동률은 4.37%였다.

[그림 6] 주택 1호의 평균 WOZ 가치와 변동률 추이

(단위: 유로)



자료: <https://allecijfers.nl/gemeente/rotterdam/>⁵⁰⁾

평가위원회는 로테르담시가 시행한 2024년 1월 1일 기준 부동산공시가격 업무 수행 성과에 대해 2024년 5월 27일~28일간 조사를 실시한 후, 2024년 6월 18일에 보고서를 작성하였다. 이 조사는 ① WOZ 통지서 발송의 적시성, ② 이의신청 처리의 진행상황 및 품질, ③ 객체 특성의 정확성 및 최신성, ④ 주택 및 비주택 평가 프로세스, ⑤ 지자체 WOZ와 LV WOZ(전국 WOZ 시스템)와의 동기화,

49) Waarderingskamer, *Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Rotterdam*, 2024.6.18. 참조

50) 네덜란드에서 공공 데이터에 근거하여 통계자료를 제공하는 웹사이트이다.

⑥ 기타 기본 등록시스템과의 연계를 검토하였다. 평가위원회는 로테르담시의 WOZ 실행은 전반적으로 안정적이며, 모든 평가 항목에서 최소 ‘충분’ 이상의 평가를 받았다고 밝혔다. 이렇게 평가가 이루어진 이유에 대해 다음과 같이 설명하고 있다.

- 결정통지서 발송: 2024년 2월 25일(8주)까지 통지 완료 비율이 95%에 미치지 못했다. 전년도에 발송이 완료되지 못한 비율도 0.1%를 초과했다.
- 이의신청 처리: 매년 이해관계자들은 새로운 WOZ 통지서를 받기 때문에, 법적으로 이의신청은 접수된 연도 내에 처리되어야 한다. 2023년 이의신청 건 중 처리되지 않은 건수가 주택은 8,004건, 비주택은 690건으로 전체 이의신청 대비 78.8%가 미처리되었다. 다만, 2021년과 2022년에 이의신청된 건수 중 미처리 비율은 각각 5.8%, 4.0% 정도라는 점을 고려할 때 타 지역에 비해 상대적으로 양호하다고 판단하였다.

[표 14] 이의신청 미처리건수(2023.12.31. 기준)

(단위: 건)

기준연도	분류	미처리 건수	미처리 비율(전체 신청건수 대비)
2023	주택	8,004	78.8%
	비주택	690	
2022	주택	259	4.0%
	비주택	356	
2021	주택	20	5.8%
	비주택	304	

자료: Waardingskamer, Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Rotterdam, 2024.6.18., p.10.

한편 로테르담시의 이의신청 건수가 감소하고 있고 전국의 주택 및 비주택가 격에 대한 이의신청 비율은 각각 2022년 기준 8.1%, 7.2%인데 로테르담시는 해당 비율이 각각 4.2%, 6.8%로서 로테르담시는 상대적으로 양호한 것으로 평가받고 있다. 또한 이의신청 전문대행사(NCNP)⁵¹⁾에 의한 이의신청 비율이 주택은

41%, 비주택은 13.1%에 달하고 있다. 위원회는 이의신청 전문대행사에 의한 이의신청 비율이 감소하고 있다는 점이 긍정적이라는 평가하고 있다.

[표 15] 로테르담시의 이의신청 비율 및 유형

(단위: 건)

구분	2023	2022	변동
주택(전체)	10,139(3.0%*)	13,868(4.2%*)	-3,729
NCNP 주택	4,156(41.0%**)	6,538(47.1%**)	-2,382
비주택(전체)	895(4.0%*)	1,534(6.8%*)	-639
NCNP 비주택	117(13.1%**)	564(36.8%**)	-447

- 주 1. *전체 대상물 대비 이의신청 비율, ** 전체 이의신청 중 해당 유형의 비율
 2. NCNP: No Cure No Pay의 약자로 신청인의 의뢰를 받고 성공하지 않으면 보수를 받지 않는 이의신청 전문대행사에 의해 이의신청이 이루어진 건수를 말한다.
 자료: Waarderingkamer, *Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Rotterdam*, 2024.6.18., p.11.

- LV WOZ⁵²⁾ 동기화(同期化): 전국 시스템 간 동시성 확보가 원활하고, 데이터 일관성 유지가 양호하다.
- 조사대상 부동산 특성: 등록된 조사대상 부동산의 특성에 대한 유지 관리, 정확성 및 완전성은 (간신히) 충분한 수준이다. 이는 2023년 60,000채에 대한 주택 재조사가 완료되었다는 점을 고려한 것이다. 모든 조사대상이 최소 5년에 한 번은 ‘확인’되도록 보장하는 계획에 따라 시에서 객체 특성에 대한 연례 검사를 수행하는지 여부는 불분명하다.
- WOZ와 BAG(건물주소등록부)⁵³⁾의 연계: WOZ는 BAG와 완벽히 일치한다.

51) NCNP- No Cure No Pay의 약자로 신청인의 의뢰를 받고 성공하지 않으면 보수를 받지 않는 이의신청 전문대행사에 의해 이의신청이 이루어진 건수를 말한다. 공시 가격 이의신청 분야가 하나의 법률시장을 형성하고 있음을 보여준다.

52) Landelijke Voorziening WOZ를 표현한 것인데, 국가에서 운영·관리하는 WOZ라는 의미로 지자체가 운영하는 WOZ 자료와 국가시스템이 통합되어 운영되는 것을 말한다.

53) Basisregistratie Adressen en Gebouwen(BAG)은 네덜란드의 모든 주소와 건물에 대한 기본 정보를 포함하는 등록 시스템으로 주소관리, 건물정보 제공 등이 이루어진다.

- WOZ와 BRK(지적등록부)⁵⁴⁾의 연계: WOZ는 BRK의 최신 데이터와 일치한다.
- WOZ와 HR⁵⁵⁾(상업등록부)의 연계: 상업등기소와의 연계가 아직 원활히 이루어지지 않으나 여러 요소들을 종합하여 ‘충분’한 수준이다.

[표 16] 평가위원회 활동의 주요 통계

주제	2023년	2022년	2021
평가기준일	2022년 01월 01일	2021년 01월 01일	2020년 01월 01일
공시가격이 결정된 부동산의 수	930만	920만	910만
정시에 전송된 결정의 비율	92.00%	91.30%	95.10%
WOZ 결정문을 제때에 보낸 지자체의 수	332 (342개 중)	326 (344개 중)	346 (352개 중)
이의를 제기한 주택의 비율	7.2% (2023년 4월) *	2.5% (2022년 4월) 3.1% (2023년 4월)	2.7% (2021년 4월) 3.2% (2022년 4월)
이의를 제기한 주택수	595,000	205,000 (2022년 4월) 268,000 (2023년 4월)	210,000 (2021년 4월) 260,000 (2022년 4월)
NCNP 기준 이의신청 주택 수	265,000	103,000(2022년 4월) 121,000(2023년 4월)	100,000(2021년 4월) 119,000(2022년 4월)
NCNP의 백분율	49.0% (2023년 4월)	50.9% (2022년 4월) 45.3 (2023년 4월)	48.1% (2021년 4월) 45.7% (2022년 4월)
이의를 제기한 비주거용 부동산의 비율	4.5% (2023년 4월)	4.4%(2022년 4월) 5.5%(2023년 4월)	4.6%(2021년 4월) 6.6%(2022년 4월)
이의를 제기한 비주거용 부동산의 수	32,000 (2023년 4월)	31,000 (2022년 4월) 44,000 (2023년 4월)	31,300 (2021년 4월) 52,000 (2022년 4월)
NCNP를 기준으로 이의를 제기한 비주거용 부동산 수	12,900 (2023년 4월)	13,700(2022년 4월) 18,900(2023년 4월)	12,600 (2021년 4월) 21,000 (2022년 4월)
NCNP의 백분율	41.3% (2023년 4월)	44.0% (2022년 4월) 42.5% (2023년 4월)	40.1% (2021년 4월) 39.7% (2022년 4월)

주: *공시가격이 결정된 총 부동산 수 대비 이의신청 비율

자료: <https://www.waardingskamer.nl/over-ons/woz-in-cijfers>

54) Basisregistratie Kadaster(BRK)는 네덜란드의 기초 등록 시스템 중 하나로, 모든 부동산과 관련된 법적 권리 및 소유권에 대한 정보와 지적도가 포함되어 있다.

55) Handelsregister (HR)는 네덜란드의 상업 등록부로, 모든 기업과 상업 활동에 대한 정보를 기록하고 관리하는 공식적인 데이터베이스이다. 이 등록부는 네덜란드 상공회의소(Kamer van Koophandel, KvK)에서 운영하며, 기업의 법적 지위, 주소, 경영진, 자본금 및 재무 상태와 같은 중요한 정보를 포함하고 있다.

네덜란드 부동산 공시가격과 현지 부동산 소유자의 재산세 부담 수준을 간략히 살펴보면 다음과 같다. 현지 부동산 정보업체에 따르면, 2023년 3/4분기 네덜란드 암스테르담의 평균 주택거래가격은 56만 7천 유로(한화 약 7억 9,800만 원)인데, ⁵⁶⁾ 평균 거래가격을 WOZ 가격으로 가정하여 암스테르담의 2023년 개인 소유자의 실거주 주택의 재산세율인 0.04331%을 적용한 결과, 재산세액은 약 244유로(한화 34만 4천 원) 수준이다.

다만, 네덜란드의 공시가격은 전년도 1월 1일을 기준으로 발표됨으로써 공시시점의 시장가격 수준과 다를 수 있다. 예를 들어 2023년 주택공시가격은 2022년 1월 1일 기준으로 산정되어 공시되었는데, 2022년 이후 러시아-우크라이나 전쟁 등으로 대출금리가 급등하고, 에너지 가격이 상승하는 등 경제 상황이 급변하면서 주택가격이 하락하고 있다. WOZ 가격과 세율은 재산세액을 구성하는 요소인데, 네덜란드에서는 WOZ값, 즉 주택가격이 오른다고 납세액이 증가하는 것은 아니다. WOZ 가격이 상승하면 세율을 하향 조정하는 것이 원칙이기 때문이다 (2022년 연차보고서)⁵⁷⁾. 네덜란드는 부동산 공시가격을 평가하는 주체와 부동산 재산세율을 설정하는 주체가 지자체로 동일하기 때문에 이에 대한 조정도 동일한 주체가 시행할 수 있다는 특징이 있다.

5. 시사점

네덜란드는 부동산가격평가와 조세정책을 분리하여 운영하고 있다. 즉 부동산 공시가격의 평가는 실질적으로 시장의 교환가치를 기준으로 하되, 지자체는 납세자의 부담, 재정 운용을 위한 세입 규모 등에 맞게 세율을 책정하여 시행하고 있다. 공시가격이 재산세의 과표로 활용될 수 있으나, 세율은 매년 지자체마다 다르게 설정되도록 하고 있어 공시가격의 변동이 곧바로 납세자의 납세액 변동

56) 인터넷 정보업체 Walter, “Housing market in Amsterdam”

<<https://walterliving.com/nl/en/city/amsterdam>>

57) Waarderingskamer, Jaarverslag 2022, 2023, p.9.

으로 연결되지 않는다. 특히 네덜란드는 1년 전 가격을 기준으로 가격공시를 하기 때문에 공시 시점의 부동산시장 상황을 반영하지 못하는 문제가 있으나, 부동산시장의 변동성으로 인해 일반적으로 공시가격이 오르면 세율을 인하하는 방향으로 공시제도를 운영하여 국민들의 담세능력을 고려하고 있다. 이러한 점은 이 연구에 포함된 다른 나라에서도 동일하게 확인된다.

다음으로 네덜란드의 부동산평가위원회와 같은 독립적인 감독기구를 설립하여 부동산 가격평가의 객관성과 균형성을 확보할 필요가 있다는 점이 특징적이다. 이 기구는 중앙정부와 지방정부, 그리고 전문가들로 구성하여 다양한 이해관계를 반영하고, 가격평가 기준을 표준화하며, 지역 간 균형을 맞추는 역할을 담당하고 있다. 또한 각 지자체의 공시업무에 대한 평가업무도 수행함으로써 지자체에 대한 컨설팅을 제공하고 있는데, 각 지자체로부터 높은 수준의 신뢰를 얻고 있다. 지자체가 수행하는 가격공시 업무에 대한 독립적인 컨설팅과 평가를 수행할 수 있는 공적 기관을 설계할 때, 네덜란드 부동산평가위원회가 좋은 참조가 될 것으로 보인다.

네덜란드는 부동산 공시가격 산정을 위해 다음과 같이 다양한 자료들을 종합하여 대량평가모형을 사용하고 있다. 지적정보(소유권 및 필지 규모 등), 건축물 정보(건축물 용도, 규모, 건축연도, 실제 건축물 사용용도 등)가 체계적으로 수집되어 활용된다. 부동산공시가격은 다양한 전문가들이 참여하는 대량평가모형을 기초로 산출되고 기본적으로 재산세 납부 등 조세 목적으로 활용되지만, 사회주택의 최대임대료 산정, 부동산 중개사기 방지, 모기지대출 사기에방에도 활용되고 있다. 이러한 점은 정확한 부동산 공시가격의 산출이 국가경제적으로 중요한 역할을 한다는 점을 시사하고 있다.

네덜란드 부동산평가위원회는 전국단위의 표준적인 부동산의 가치결정을 위해 전국 단위 WOZ시스템을 활용하여 가격산정 업무를 모니터링하고 있다. 또한 각 지자체에 대한 평가보고서를 작성하여 지자체의 WOZ 업무개선에 노력하고 있으며 지자체의 신뢰를 얻고 있다. 평가위원회 업무를 원활히 수행하기 위해 1억 9천만 유로(2023년 기준, 약 2,674억 원)의 예산이 편성되어 있다.

이상과 같이 네덜란드의 부동산 가격공시제도는 독립적인 감독기구, 시장가치 기반의 가격평가, 투명한 정보 공개, 그리고 가격평가와 조세정책의 분리 등을 통해 객관성, 투명성, 균형성을 확보하고 있다는 점은 우리나라 부동산가격공시 제도에 시사하는 바가 크다고 할 수 있다.

VI. 미국 뉴욕시

1. 개요⁵⁸⁾

미국의 재산세 부과를 위한 부동산가격 공시와 관련하여 연방정부 차원의 법률은 없고, 각 주법이 자체적으로 정하는 재산세 관련 법률(property tax law)을 통해 규율되고 있다. 재산세는 부과 대상 지역이 속하는 지자체가 지방 서비스(local service)를 공급하기 위한 재원을 마련하기 위해 부과하는 것이므로 지방세(local tax)로 운영되고 있다.

뉴욕주의 광역 지방정부인 카운티는 62개이며, 이들 카운티는 933개의 타운, 62개의 시, 555개의 빌리지, 697개의 학교구 등으로 구성된다. 뉴욕주의 기초 지방정부인 시, 타운, 빌리지는 인구수나 면적에 상관없이 주민들이 선택하고 주정부 법령에 따라 승인된 것이다. 일반적인 형태의 지방정부와 함께 학교구(school district), 소방구(fire district)와 같이 특정 목적을 수행하는 특수 지방정부도 있다. 뉴욕주에서는 시, 타운, 빌리지, 학교구, 특별구가 독자적인 재산세 과세 권한을 가진다.⁵⁹⁾ 뉴욕주의 세원(稅源)은 개인소득세, 법인소득세, 판매세, 부동산 거래세 등이 있다.

2. 뉴욕시의 재산세

부동산 보유세인 재산세의 과세는 지방정부(local government)의 권한이다. 뉴욕주 뉴욕시가 징수할 수 있는 세금은 재산세, 은행법인세, 사업법인세, 상업용 자동차세, 상업 임대세, 일반법인세, 경마입장세, 호텔 객실 점유세, 모기지 등록

58) 이 장의 내용은 이선화, 마정화, 「미국의 재산세 제도: 뉴욕, 캘리포니아」, 『지방세포럼』, 한국지방세연구원, 2015.3의 내용과 미국 뉴욕주 및 뉴욕시 정책자료 등을 참조하여 작성하였다.

59) New York State, “State Government Structure”(최종 검색일: 2025년 3월 7일)
<<https://www.budget.ny.gov/citizen/structure/index.html>>

세, 부동산 양도세, 주류판매세 등이 있다. 부동산 관련 세금으로는 재산세, 모기지등록세, 재산세, 부동산양도세가 있다.

재산세액 산출과정은 다음과 같다. 부동산의 시장가치에 뉴욕시가 정한 부과율(level of assessment)을 적용하여 평가액(assessed value)을 산출한다. 이어 평가액공제(exemptions)를 적용하여 계산된 과세표준에 세율을 곱하고 세액공제(abate-ments)가 적용되면 재산세액이 산출된다.

시장가치(market value)	뉴욕주법에 따라 뉴욕시가 결정
× 부과율(level of assessment)	뉴욕주법에 따라 뉴욕시가 결정
= 평가액(assessed value)	
- 평가액공제(exemption value)	
= 과세표준(taxable value)	
× 세율(tax rate)	뉴욕시 의회가 결정
- 세액공제(abate-ments)	
= 연간재산세액(annual property tax, 과세액)	

2024년 기준 과세대상 부동산은 4가지 유형(4 Classes)으로 구분되는데, 1종 부동산은 1~3가구 주거용 부동산, 2종 부동산은 4가구 이상으로 구성된 주거용 부동산, 3종 부동산은 유틸리티(공익설비) 사업체의 장비, 특수 프랜차이즈 자산(special franchise property)⁶⁰을 말하며, 4종 부동산은 업무용 빌딩, 공장, 상가, 호텔 등이다.

1종 부동산은 698,492개이고 추정된 시장가치는 7,644억 달러(한화 약 1,114.5조 원), 2종 부동산은 301,518개이고 추정된 시장가치는 3,516.5억 달러(한화 약 512.7조 원), 3종 부동산은 352개이고 추정된 시장가치는 491.7억 달러(한화 약 71.7조 원)이다.

60) 프랜차이즈(franchise)는 민간에서는 영업독점권을 의미하나, 여기서는 공공이 민간에게 부여하는 사업독점권을 의미한다. 즉 특정 프랜차이즈 자산은 공공 유틸리티 기업이나 특정 회사가 지방정부로부터 공공이 소유한 토지를 사용할 수 있는 특별한 권한을 부여받은 경우, 그 권한과 함께 해당 공공 토지에 설치된 시설물을 포함한다. 예를 들어, 전기, 가스, 통신, 수도회사 등이 공공 도로 또는 토지 아래 또는 위에 설치된 선로, 파이프라인, 케이블, 관로와 관련된 시설이 대표적이다. 이에 대한 재산세는 해당 시설의 소유자인 회사가 납부한다.

원), 4종 부동산은 100,748개이고, 추정된 시장가치는 3,157.2억 달러(한화 약 460.3조 원)으로 총 추정된 시장가치는 1조 4,809.8억 달러(한화 약 2,159.2조원)에 달한다. 이 부동산을 통해 과세된 재산세는 353억 달러이다(한화 약 50.8조 원).

[표 17] 뉴욕시 재산세 과세유형별 비중(2022)

(단위: 개, 백만 달러)

구분	건수	시장가치 (추정가치)		과세표준		과세액	
		금액	비율	금액	비율	금액	비율
1종부동산	698,492	764,441	51.6%	24,895	8.7%	5,095	14.4%
2종부동산	301,518	351,647	23.7%	111,043	38.7%	13,920	39.4%
3종부동산	352	49,169	3.3%	21,978	7.7%	2,658	7.5%
4종부동산	100,748	315,724	21.3%	129,037	45.0%	13,668	38.7%
합계	1,101,110	1,480,981	100.0%	286,953	100.0%	35,340	100.0%

주 1) 과세액(tax levy)은 징수액(revenue)과 유보금(reserve)을 합산한 것으로 유보금은 채납세액, 경감세액, 채납징수액, 환급액으로 구성됨

2) 1종 부동산: 1~3가구 주거용 부동산, 2종 부동산: 4가구 이상으로 구성된 주거용 부동산, 3종 부동산: 유틸리티(공공설비) 사업체 장비, 특수 프랜차이즈 부동산, 4종 부동산: 업무용 빌딩, 상가, 공장, 호텔 등을 말함

자료: New York City, Department of finance, *Annual Report of the New York City Property Tax Fiscal Year 2024*.

재산세 납세의무자는 부동산 소유자 또는 부동산에 대한 권리를 가진 개인과 법인이다. 재산세 과세 근거법은 뉴욕주 「부동산세법(The Real Property Tax Law, 이하 ‘RPT’라 한다.)」으로, 이에 따른 부동산에는 토지, 건물 외에도 건축물, 철로, 통신선, 관로(pipe line) 및 저장탱크, 보일러, 엘리베이터, 공조장치, 이동주택(mobile home) 등이 포함된다.

3. 재산세 과세를 위한 부동산 가격공시

뉴욕시는 연간 뉴욕시에 소재하는 모든 부동산의 “시장가치(market value)”를 조사·산정한다. 시장가치의 결정은 매년 3월 1일 전까지 결정되어야 한다(RPT 제500조). 시장가치의 평가방법은 부동산 유형에 따라 유사 거래가격 접근법, 소득 접근법, 원가 접근법이 적용된다. 1종 부동산은 유사 거래가격 접근법, 2종과 4종 부동산은 소득 접근법(자본환원을 적용), 3종 부동산은 원가 접근법에 따라 평가된다.

유사 거래가격 접근법은 최근 거래된 유사한 부동산의 특성 및 가격을 검토하여 시장가치를 평가하는 것으로, 주거용 부동산, 나대지 또는 공실 상태인 부동산, 농장에 적용된다. 소득 접근법은 해당 부동산이 임대되었을 경우 발생하는 임대 소득을 기준으로 산출되는데, 기대수익과 비용 요소인 운영비, 보험, 유지비, 금융비용 등을 고려한다. 원가 접근법은 현행 노무비와 원료비를 사용하여 해당 부동산과 유사한 구조로 대체할 경우의 비용을 계산하는 것으로 주로 산업용, 특수 목적 자산에 적용된다.

뉴욕시는 부동산의 시장가치를 정하기 위해 과세 대상 부동산과 비슷한 부동산(크기, 위치, 세대수와 건물 나이 관점에서)에 대한 전형적인 수익과 지출을 산출하는 도구로서 통계적 모형을 이용한다. 흥미로운 사실은 임대용으로 사용되는 2종 부동산의 경우, 대부분의 임대 건물 소유주는 법적으로 연간 부동산 수익 및 지출(Real Property Income and Expense, RPIE) 내역서를 매년 6월 1일까지 뉴욕시 재무국에 제출해야 한다는 것이다.⁶¹⁾

61) New York City, “Property Real Property Income and Expense (RPIE) Statements”
<<https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-rpie.page>>

[그림 7] 연간 부동산 수익 및 지출 내역서 첫장의 모습

NYC Department of Finance **RPIE-2023** CONFIDENTIAL **FILING DEADLINE: JUNE 3, 2024**
REAL PROPERTY INCOME AND EXPENSE WORKSHEET
This is a worksheet, not the RPIE. You must file the RPIE electronically.

CHECK YOUR MAILING ADDRESS: All owners must maintain a current mailing address for each property with the NYC Department of Finance. To check your mailing address for this property, look at the latest Property Tax Bill found <http://nycprop.nyc.gov/nycproperty/nynav/jsp/selectbbl.jsp>. Mailing addresses can be updated online at <http://nyc.gov/changemailingaddress> or by calling 311.

PART I: OWNER AND PROPERTY INFORMATION PLEASE READ THE RPIE INSTRUCTIONS CAREFULLY BEFORE COMPLETING THIS FORM

SECTION A - OWNER/FILER INFORMATION

1a. Owner's Name: _____
 b. Owner's Employer Identification Number: _____ OR c. Owner's Social Security Number: _____
 d. Additional Owner's Name: _____
 e. Additional Owner's Employer Identification Number: _____ OR f. Additional Owner's Social Security Number: _____
 2a. Name of Entity Filing (if different from the owner): _____
 b. Filer's Employer Identification Number: _____ OR c. Filer's Social Security Number: _____
 d. Entity's Relationship to the Property: ☐ Owner ☐ Lessee ☐ Owner Representative ☐ Lessee Representative

SECTION B - CONTACT INFORMATION

1. Contact Name: _____ 2. Firm Name: _____
 3. Address: _____
 City: _____ State: _____ Zip Code: _____
 4. Telephone #: _____ 5. E-mail Address: _____

SECTION C - PROPERTY IDENTIFICATION

CONSOLIDATED LOTS

1. Please indicate all contiguous properties that have the same owner, are operated as one economic unit and are in the same borough.
 2. Please select apportionment method: ☐ Percentage ☐ Building square feet ☐ # of units

자료: <https://www.nyc.gov/assets/finance/downloads/pdf/rpie/rpie-worksheet.pdf>

뉴욕시는 임대 부동산의 시장가치를 정하기 위해서 소유자에 의해 제출된 수익 및 지출 정보를 이용하여 부동산의 현재 이익(지출 후의 수익)을 추정한다. 이렇게 추정된 순이익에 자본환원율(capitalization rate)을 적용하여 해당 부동산의 시장가치를 측정한다. 뉴욕시는 임대용 부동산의 추정수익, 지출, 자본환원율에 관한 사항을 뉴욕시 홈페이지(www.nyc.gov/finance)에 게시한다.

4. 재산세 과세기준

시장가치와 함께 평가액을 결정할 때 사용되는 부과율(level of assessment)은 부동산의 과세유형에 따라 다른데 1종 부동산 6%, 2~4종 부동산은 45%가 적용된다. 1종 부동산은 산정된 시장가치에 6%를 곱한 금액이 평가액이 되고, 2~4종 부동산은 산정된 시장가치에 45%를 곱한 금액이 평가액이다.

한편 평가액 공제(exemption)는 부동산 시장가치에 부과율을 곱하여 산출된 평가액에서 공제되는 항목이다. 뉴욕시의 지방정부에서 공통적으로 적용하는 평가액공제에는 학교세 공제(School Tax Relief, STAR), 노인소유자공제, 장애인소유자공제, 재향군인공제가 있다.

뉴욕시는 재산세 세율을 결정할 때 해당 지방정부의 예산, 재산세 이외의 다른 지방세 세수, 재산세 평가액을 고려한다. 이때 과세 유형별 부담분은 부동산세법에서 정한 산식에 따라 매년 달라진다([표 18] 참조).

[표 18] 뉴욕시 재산세 세율 추이

회계연도	1종부동산	2종부동산	3종부동산	4종부동산
2023/2024	20.09%	12.5%	12.09%	10.59%
2022/2023	20.31%	12.27%	12.76%	10.65%
2021/2022	19.96%	12.24%	12.29%	10.76%
2020-2021	21.045%	12.267%	12.826%	10.694%
2019-2020	21.167%	12.473%	12.536%	10.537%

자료: 뉴욕시 재무부(<https://www1.nyc.gov/site/finance/taxes/property-tax-rates.page>)

매년 과세표준 대장(assessment roll)이 확정되면 이 금액에 기초하여 지방정부가 재산세를 결정한다(RPT 제500조~제520조). 과세표준 대장은 각각 과세기준

일(taxable status date)과 평가기준일(valuation date)에 작성된다. 과세기준일은 매년 3월 1일로 과세 대상 부동산의 현황과 소유권을 확정하기 위한 기준일이며, 평가기준일은 전년 7월 1일이다.

과세표준 평가자는 잠정 과세표준 대장(tentative assessment roll)을 작성하기 전에 과세표준 증가가 예상될 때 예비 과세표준(preliminary assessment)을 납세자에게 고지할 권한이 있다. 잠정 과세표준 대장은 5월 1일까지 완성되어야 하며, 5월 넷째 주 화요일까지 공적 검증(public inspection)이 이루어질 수 있도록 제공되어야 한다. 납세자가 고지받은 잠정 과세표준에 대해 이의신청을 하였고, 해당 과세표준에 대해 정정이 이루어짐으로써 과세표준액은 확정되는데, 확정된 과세표준은 7월 1일까지 최종 과세표준 대장(final assessment roll)에 등록되어야 한다.

이상의 과정을 통해 산출된 재산세 산정 과정을 실제 사례를 살펴보면 다음과 같다. 뉴욕시 재무부가 제공하는 시스템을 통해 ‘뉴욕시 840 Bronx Park South’에 위치한 특정 부동산의 시장가치 산정과 관련한 검색해 보면, 부동산의 위치, 부동산 유형, 부동산의 면적 등 물리적 특성, 그리고 과거 시장가치 산정액 및 해당연도 과표액이 표시되어 있다. 2024년 1월 5일 기준 이 부동산의 시장가치는 160.8만 달러, 과표액은 647,190달러이고, 해당 부동산은 임대를 목적으로 하는 10호 이상의 주거용 부동산(2종 부동산)으로 과세표준액인 647,190달러에 2024년 세율인 12.5020%가 적용되어 80,911.72달러의 재산세가 산출되었다([그림 8], [그림 9] 참조).

[그림 8] 재산세 산정을 위한 부동산가격 공시 화면

Account Balance

Account History

Payment History

Refund History

Notices of Property Value

Property Tax Bills

Benefits - Prop. Owners

Benefits - Business & Construction

Benefits - Gov & Non-Prof

Market Values & Assessments

840 BRONX PARK SOUTH

Borough: BRONX

Block: 3119 Lot: 60

Record Navigator

1 of 1

Return to Search Results

Actions

Printable Summary

Printable Version

More Info

FAQ

2024 - 2025 Final Assessment

Final Assessment Roll for
Taxable Status Date

2024-2025 | City of New York
January 5, 2024

EXPLANATION OF ASSESSMENT ROLL

Owner Name

840 BRONX PARK ASSETS, INC.

Property Address

840 BRONX PARK SOUTH 10460

Billing Name and Address

JP MORGAN CHASE

14800 FRYE RD

FORT WORTH TX 76155-2732

Tax Class

2

Building Class

C7 - OVER SIX FAMILIES WITH STORES

Property Owner(s)

840 BRONX PARK ASSETS, INC.

Land Information

Lot Size

Frontage (feet)

39.58

Depth (feet)

108.67

Land Area (sqft)

4,301

Regular / Irregular

Irregular

Corner

SE

Number of Buildings

1

Building Size

Frontage (feet)

39.00

Depth (feet)

80.00

Stories

5

Extension

N

Assessment Information

	Description	Land	Total
	ESTIMATED MARKET VALUE	258,000	1,608,000
	MARKET AV	116,100	723,600
	MARKET EX		0
	TRANS AV	116,100	647,190
	TRANS EX		0

Taxable/Billable Assessed Value

	Assessed Value
Subject To Adjustments, Your 2024/25 Taxes Will Be Based On	647,190

Market Value History

Tax Year	Market Value
2024 - 2025	1,608,000
2023 - 2024	1,429,000
2022 - 2023	1,594,000
2021 - 2022	1,128,000
2020 - 2021	1,432,000

Note

자료: NYC(New York City) Department of finance, “Property Information”(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
https://a836-pts-access.nyc.gov/CARE/datalets/datalet.aspx?mode=asmt_fin_2025&sIndex=0&idx=1&LMparent=20

[그림 9] 재산세 부과통지서(부분)

		June 1, 2024 840 Bronx Park Assets, Inc. 840 Bronx Park S. 2-03119-0060 Page 2	
Billing Summary		Amount	
Total amount due by July 1, 2024, if you still have a mortgage		\$870.41	
Total amount due by July 1, 2024, if you no longer have a mortgage		\$41,326.27	
AMOUNT DUE BY JULY 1, 2024		\$41,326.27	
The amount shown at the right includes the amount due this period plus your remaining property taxes, other charges, and any past-due amounts for the rest of the tax year, which ends on June 30. The amount shown includes a discount of \$404.56 that you would receive if you pay by July 1, 2024.		\$81,637.57	
Your property details:		How we calculate your annual taxes:	
Estimated market value:	\$1,608,000	Billable assessed value:	\$647,190.00
Tax class:	2 - Residential More Than 10 Units	times the current tax rate:	x 12.5020%
		Annual property tax:	\$80,911.72
Activity for This Billing Period (Due July 1, 2024)			
Department of Finance charges			
The charges below include property tax and other property-related charges. If you have questions, contact DOF at www.nyc.gov/dofcustomerservice .			
Finance-Property Tax		\$40,455.86	
Department of Finance Total		\$40,455.86	

자료: NYC(New York City) Department of finance, “Property Information”(최종
 검색일: 2025년 3월 7일),
https://a836-pts-access.nyc.gov/CARE/datalets/datalet.aspx?mode=asmt_fin_2025&sIndex=0&idx=1&LMparent=20

5. 이의신청⁶²⁾

재산세 이의신청은 주로 평가액(과세표준) 산정에 관한 것으로 1차적으로 지방정부가 운영하는 행정적 구제절차(administrative review)를 통해 이루어지고, 1차 판정 결과에 불복하는 경우에는 2차적으로 사법적 구제절차(judicial review)를 거치게 된다(RPT 제550조~제559조). 뉴욕시의 경우, 민원인은 다음과 같이

62) 뉴욕시가 제공하고 있는 ‘재산 감정 이의’에 관한 안내자료를 참조하였다.
 (<https://www1.nyc.gov/assets/finance/downloads/pdf/translations/taxpayer-advocate-appeals/ota-property-tax-appeals-brochure-korean.pdf>)

시장가치, 과세유형, 평가액공제에 관해 이의신청할 수 있다. 재산세에 이의가 있는 민원인은 뉴욕시 재무부(Department of Finance)에 대해 재산세 부과통지서(Notice of Property Value, NOPV) 상에 제시된 재산의 기초정보(면적, 건축물 등급 등)에 오류가 있는 경우 인터넷 사이트⁶³⁾에서 제공하는 서식을 활용하여 우편(mail)을 통해이의신청을 요구할 수 있다.

그런데 부동산 소유자가 뉴욕시 재무부의 재산세 부과액 및 부동산 유형 구분 결정이 정확하지 않다고 생각하는 경우, 재산세 공제가 잘못되었거나 재무부에 대한 이의신청이 거부되는 등의 사유가 있는 경우 뉴욕시 조세위원회(NYC Tax Commission)에 인터넷 사이트⁶⁴⁾에서 제공하는 서식을 활용하여 이의신청을 할 수 있다. 조세위원회는 뉴욕시의 부동산 재산세 평가에 대한 독자적인 행정검토를 할 수 있도록 재무부에 의해 설립된 위원회이다. 조세위원회에 대한 평가액(assessed value) 정정을 위한 이의신청은 1종 부동산의 경우 3월 15일, 2종 및 4종 부동산의 경우 3월 1일까지 접수되어야 한다.

6. 과세 산정 자료의 공개

뉴욕시는 재산세 과세행정의 투명한 집행을 위해 과세 산정자료를 뉴욕시 정부 홈페이지에 모두 공개하고 있다는 점이 특징적이다. 2025년 2월 12일 기준 총 1,172,747건의 부동산에 대한 물리적 정보(소재지의 주소·소유자 이름, 준공연도, 부동산 유형), 산정된 시장가치(이의신청으로 인한 재산정 가격, 최종 산정가격 등), 해당 부동산 소재지의 용도지역, 집합건물인 경우 개별 호수 등 139개 정보가 포함되어 있다. 이 정보들은 인터넷 사이트⁶⁵⁾에서 주소지를 입력하여 검색할

63) 신청 사이트는 다음과 같다.

(<https://www1.nyc.gov/site/finance/taxes/property-forms/property-forms-assessments-and-valuations.page>)

64) 신청사이트는 다음과 같다. (<https://www1.nyc.gov/site/taxcommission/index.page>)

65) NYC Open Data, “Property Valuation and Assessment Data Tax Classes 1,2,3,4”(최종 검색일: 2025년 3월 7일),

수도 있고, 모든 데이터를 직접 다운로드 받아 사용할 수 있다. 한편 부동산 거래 정보(부동산의 속성 및 가격 등)의 경우, 부동산등기정보시스템(Automated City Register Information System, ACRIS)을 통해 1966년 자료부터 열람이 가능하다.⁶⁶⁾

7. 시사점

미국 뉴욕시의 부동산가격공시에서 중요하게 생각되는 것은 부동산공시가격 산정의 정확성과 객관성이라고 할 수 있다. 뉴욕시의 부동산가격공시는 조세징수 목적의 조세평가에 해당하는데, 과세대상 부동산의 시장가치를 정확히 측정하려는 노력을 기울이고 있다. 부동산가격 평가방법은 부동산의 유형에 따라 다르지만, 단독주택은 거래사례비교법, 임대용으로 활용될 수 있는 부동산은 자본환원율을 적용한 소득접근법 등을 활용하여 시장가치를 반영하고 있다. 임대용 부동산의 추정수익, 지출, 자본환원율에 관한 사항을 시 홈페이지에 게시하고, 부동산 소유자가 제출한 수익 및 지출 정보를 활용하여 정확한 시장가치 평가에 초점을 두고 있다.

뉴욕시가 부동산의 시장가치 산정의 정확성과 투명성을 확보하기 위해 통계적 모형을 적극적으로 활용하고 있는 점도 주목할 만하다. 과세 대상 부동산과 비슷한 부동산(크기, 위치, 세대수와 건물 나이 관점에서)에 대한 전형적인 수익과 지출을 산출하는 도구로서 통계적 모형을 이용하여 가격을 산정한다. 특히 모든 재산세 과세 산정에 관한 방대한 자료를 1966년치부터 공개하여 투명성을 확보하고 있다.

국내의 경우, 명확한 기준이 없이 부동산 유형 및 가격대별 상이한 시세 반영률을 적용함으로써 과세 형평성이 저해되는 문제가 지속적으로 발생하고 있으나,

<<https://data.cityofnewyork.us/City-Government/Property-Valuation-and-Assessment-Data-Tax-Classes/8y4t-faws>>

66) NYC Open Data, “ACRIS - Real Property Master”(최종검색일: 2025년 3월 7일), <<https://data.cityofnewyork.us/City-Government/ACRIS-Real-Property-Master/bnx9-e6tj>>

뉴욕시의 경우 공시가격에 시세 반영률과 같은 개념을 쓰지 않는 대신 정확하게 산정된 부동산 평가가격은 과세유형에 따라 부동산 유형에 따라 6~45%만큼이 평가액으로 결정되고 이에 각종 평가액 공제를 통해 과표를 결정하고 있다. 과표에 적용되는 재산세율은 지방정부 예산, 세입상황을 고려하여 매년 달리 설정되고 있는데, 이는 납세자 부담과 지방예산 소요를 모두 고려하기 때문으로 이해된다.

이처럼 우리나라도 공시가격 산정과 과세 과정을 명확히 분리하여, 공시가격은 시장가치를 정확히 반영하되 과세 단계에서 정책적 고려를 반영하는 방식으로 개선할 필요가 있다. 이는 공시가격이 조세정책에 직접 연동되어 조세부담액 변동이 납세자에게 직접 전달되는 경향을 완화하는 데 도움이 될 것으로 보인다.

VII. 국내외 부동산가격 공시제도의 비교분석 및 시사점

1. 개요

우리나라는 1980년대 말 이후 35년 이상 부동산가격공시제도를 발전시켜오고 있지만 다음과 같은 제도적 문제점을 가지고 있다. 즉 법률상 ‘적정가격’ 산정 원칙과 실제 시세 반영률 적용 간의 괴리, 부동산 유형별 상이한 시세 반영률로 인한 과세 형평성 저해, 공시가격이 조세정책에 직접 연동되어 조세부담액 변동이 납세자에게 전달되는 경향, 이의신청에 대한 전문적 대응 미흡, 관계부처 간 협의체계 부족 등의 문제가 있다. 이 보고서는 국내 부동산 가격공시제도의 주요국의 부동산 가격공시제도를 비교 분석하여 제도적 개선사항을 도출하고자 하였다.

2. 주요국 비교 분석 결과

가. 근거 법률

우선 법적 근거 및 운영체계 측면에서 비교대상 국가들은 모두 개별 법률에 따라 부동산 가격공시제도를 운영하고 있다. 우리나라는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 네덜란드는 부동산평가법(WOZ법), 대만은 「토지법」과 「평균지권조례」, 미국 뉴욕시는 부동산세법(RPT)으로 일관된 체계를 갖추고 있다. 반면 일본은 「지가공시법」 「국토이용계획법」, 「지방세법」, 「상속세법」등으로 분화되어 있다. 각 국가들이 공시한 부동산가격은 과세, 토지수용에 따른 보상 등 다양한 행정목적으로 사용되나, 미국 뉴욕시의 경우 조세부과를 주목적으로 활용된다는 데 차이가 있다.

나. 공시가격 수준

공시된 부동산가격은 일반적으로 부동산시장에서 거래되는 가격으로 산정되고

있다. 일본의 정상적인 거래가격, 네덜란드의 객관적 시장의 교환가치, 미국 뉴욕시의 시장가치⁶⁷⁾가 그 예이다. 다만, 대만은 토지증치세(양도소득세) 과세를 위한 공고현가는 시세의 93%(2023년 기준)으로 설정되고 있고, 우리나라 경우 법문상으로는 공시가격이 시장가치인 것으로 이해되지만, 정책적 고려사항인 시세 반영률 적용비율을 어떻게 산정하는지 제시되지 못한 채 시세 반영률을 적용함으로써 공시가격이 부동산 소재 지역별, 부동산 유형별, 부동산 가격대별로 상이해지고 결과적으로 조세형평성 문제를 초래한다는 문제를 가지고 있다.

다. 공시가격 산정방법

부동산가격의 산정방법은 국가별로 유사하지만 세부 내용에 있어서는 차이가 있는 것으로 이해된다. 일본은 공시가격의 산정에 있어 3가지 감정평가 방법(거래사례비교법, 수익환원법 및 원가법)을 적용하고 있다. 다만, 토지와 건축물을 구분하여 평가하고 있다. 네덜란드는 일본과 같이 3가지 방법을 모두 사용하는데 주거용의 경우, 거래사례비교법, 상업용은 자본환원법(임대수익 기반), 특수목적물은 제조달원가법을 사용하고 있는데, 토지와 건물을 통합하여 평가하고 있다.

대만은 토지와 건물을 분리하여 평가하는데, 공고지가의 경우 토지의 구역과 용도를 구분하고, 최근 1년간의 토지시가 및 수익가격을 조사하는 방법인 거래사례비교 및 수익환원법을 사용하고 있다. 주택의 경우 구조, 용도, 층수를 기반으로 산정한다.

미국 뉴욕시는 부동산 유형별로 가격산정법이 달리 적용된다. 1종 부동산은 거래사례비교법, 2종과 4종 부동산은 소득 접근법(자본환원을 적용), 3종 부동산은 원가 접근법에 따라 평가된다. 특히 거래사례비교 등에 있어서는 과세 대상 부동산과 비슷한 부동산(크기, 위치, 세대수와 건물 나이 관점에서)에 대한 수익과 지출을 산출하는 도구로서 통계적 모형을 이용하여 산출한다고 밝히고 있다. 또한

67) 뉴욕시의 경우, 부동산 유형별로 가격산정방법이 상이하다는 점에서 해당 공시가격이 반드시 시장에서 거래되는 가격으로 이해할 수는 없다.

소득접근법을 활용하는 임대용 부동산(4종)에 대해서는 추정수익액, 지출액, 자본환원율을 뉴욕시 홈페이지에 공개하고 있다.

우리나라 경우에도 거래사례비교법, 수익환원법, 원가법이 종합적으로 활용되고 있으며, 단독주택과 토지의 경우 표준주택과 표준지에 대한 주택의 물리적 특성 및 가격정보를 바탕으로 산정된 가격비준표를 활용하여 개별주택과 개별지 가격을 산정하고 있다. 공동주택도 3가지 감정평가방법이 활용되고 있다. 단독주택의 경우 토지와 주택 가격을 별도로 조사하여 합산하는 방식을 활용하고, 공동주택은 이를 합산하여 산정하고 있다. 다만 한국은 미국 뉴욕시와 같이 가격산정과정에 대한 공개와 자료공개 등에 있어서는 아직 소극적이고 이렇게 산정·평가된 가격이 실제 시장가치를 제대로 반영하였는지에 대한 논란이 계속되고 있다.

라. 평가주체

부동산가격의 평가는 국가와 지자체가 분담하여 시행하고 있다. 일본의 경우, 공시지가는 국토교통성이 담당하고, 기준지 표준가격은 광역지자체장인 도·도·부·현지사가 담당하고 있다. 네덜란드는 각 기초지자체가 공시가격을 산정하고 있으나 전국적인 균형을 위해 중앙의 부동산평가위원회가 검토 및 감독하는 체계를 갖추고 있다. 대만과 뉴욕시는 지방정부 중심으로 공시가격을 산정하고 있다. 대만의 경우 지방정부의 장이 공시가격을 산정하여 공시하되, 중앙정부인 내정부 지정사(內政部 地政司)가 지방정부의 수준을 조사하여 공표하고 있는 점이 특징적이다. 우리나라 경우, 토지와 단독주택 표준지 그리고 공동주택 공시가격은 국토교통부가 산정하고, 개별지와 개별주택은 지자체가 산정·공시하는 체계를 갖추고 있다.

마. 이의신청

부동산의 소유자가 공시된 부동산가격의 적정성에 대해 이의신청하는 절차들은 대부분 가지고 있는 것으로 보이나, 제도적 측면에서 이에 적극적으로 대응하

는 경우와 그렇지 않은 경우가 있는 것으로 이해된다. 네덜란드의 경우 WOZ법에 따라 지자체의 이의신청 처리시한 등을 규정하고 있다. 특히 부동산위원회는 부동산 공시가격에 대한 이의신청 건수와 관련한 통계를 매우 상세하게 공개하고 있고 이의 처리 및 미처리 통계도 작성하여 공개하고 있다. 2023년의 경우 전체 가격공시가 이루어진 주택의 7.2%에 대해 이의신청이 발생했는데, 이 중 절반 정도가 ‘신청인의 이의신청이 성공하지 않으면 보수를 받지 않는 이의신청 대행 법률회사(NCNP)’에 의해 이의신청이 이루어졌다. 이처럼 공시가격에 대한 이의신청이 법률시장과 긴밀하게 연관되어 있으므로 공시가격의 이의신청 처리가 공시가격 조사·산정업무에서 중요한 비중을 차지하고 있다.

미국 뉴욕시의 경우, 뉴욕시조세위원회가 이를 전담하여 전문적으로 처리하고 있다. 대만의 경우 표준지가 공시가격에 대한 이의신청을 규정하고 있는데, 표준지 소유자들이 공시가격이 적정하지 아니하다고 생각할 때는 지역 내 동일 등급의 토지소유자 과반수 이상의 동의를 얻어 표준지가가 공표된 날로부터 30일 이내에 관할 시·군(시)청에 이의를 제기할 수 있다. 또한 개별토지의 소유자는 개별토지가격에 이의가 있는 경우, 30일 이내에 관할 지방정부에 이의를 제기할 수 있다. 우리나라의 경우, 아직 전체 공시 대상 부동산 건수 대비 이의신청 건수가 미미한 것으로 나타나 있다. 다만 외국의 사례를 통해서 볼 때 부동산 가격공시업무에서 이의신청의 접수·처리가 공시가격제도의 신뢰에 미치는 영향이 크므로 보다 전문적이고 공정하며 객관적인 처리 절차를 마련하여 운영할 필요가 있어 보인다.

[표 19] 국내외 부동산 가격공시제도 비교

구분	법적 근거	가격 수준	평가 방법	평가 주체	이의 제기
한국	부동산 가격 공시에 관한 법률	적정가격 (시세 반영률 적용)	표준지 공시지가, 표준주택 기준 비준표 적용	국토교통부, 지자체	부동산 가격 공시에 관한 법률에 따른 절차
일본	개별 공시지 가법, 세법	정상적인 가격	표준지 기준, 재조달원가	국가 및 지자체	법률규정 없음
네덜란드	부동산평가법 (WOZ법)	시장가치	거래사례, 수익환원법	지자체/평가 위원회 감독	WOZ법에 따른 절차
대만	토지법, 평균 지권조례	공고지가 (시세20%), 공고현가 (시세93%)	공시지가, 공시현가 이원화	직할시, 현(시)	토지법에 따른 절차
미국 (뉴욕시)	부동산세법 (RPT)	시장가치	유형별 차등 (거래사례, 수익, 원가)	뉴욕시	RPT에 따른 절차

3. 입법정책과제 및 시사점

가. 부동산 공시가격의 객관성 확보

부동산 가격공시제도의 핵심은 객관적이고 투명한 가격산정에 있다. 그러나 현행 국내 제도에서는 부동산 유형, 가격대별로 상이한 시세 반영률을 적용함으로써 공시가격의 객관성과 일관성이 저해되고 있다. 이러한 방식은 법률에서 규정한 ‘적정가격’ 산정 원칙과도 괴리되어 있다.

일본의 공시가격은 시장가치를 반영하여 ‘정상적인 거래가격’으로 산정되도록 하고 있다. 네덜란드의 부동산평가법(WOZ법)은 부동산 가치를 “완전히 소유권

이전이 가능하고 취득자가 해당 부동산을 현재 상태 그대로, 즉시 그리고 완전히 사용할 수 있는 경우 부동산에 부여되어야 하는 가치”로 규정하고 있다. 이는 객관적인 시장의 교환가치를 의미하며, 정책적 목적으로 인위적인 조정을 하지 않는다. 미국 뉴욕시 역시 부동산 유형별 특성을 고려한 평가 방법을 적용하여 시장가치에 근접한 공시가격을 산정하고 있다. 특히 임대용 부동산의 경우, 소유자로부터 제출받은 수익 및 지출 정보를 바탕으로 자본환원율을 적용하여 객관적인 시장가치를 산정하는 방식을 채택하고 있다. 또한 뉴욕시는 평가에 사용된 추정수익, 지출, 자본환원율 등의 정보를 시 홈페이지에 공개함으로써 평가의 투명성을 확보하고 있다.

이러한 점을 고려할 때 우리나라도 부동산 공시가격 산정에 있어 인위적인 시세 반영률 조정 방식을 지양하고, 객관적인 시장가치를 반영할 수 있는 평가체계를 구축해야 한다. 정부가 2024년 부동산 공시가격 현실화 계획을 폐지하겠다고 하였지만, 부동산 유형별, 가격대별 시세 반영률이 다르게 설정된 문제를 어떻게 해소할 것인지에 대해 명확한 계획을 밝히고 있지는 못한 것으로 보인다. 이는 부동산 공시가격제도를 시세 반영률 중심으로 운영해서는 해결할 수 없는 문제이다. 이 보고서의 사례에서 살펴본 바와 같이 시장가치를 반영한 객관적인 가격을 산정하는 것만이 최선의 해결방법이라는 것을 명심해야 한다.

한편 단기적으로 현행과 같이 시세 반영률을 적용하는 경우라도 부동산 유형 및 가격대별 시세 반영률을 인위적으로 조정하는 방식이 아니라 공정하게 평가된 적정가격에 동일한 시세 반영률을 적용하는 방법을 고려해볼 수 있을 것이다. 일본은 공시지가(정상적인 가격)에 시장거래가격을 반영하도록 객관적으로 산정하되, 이를 과세표준으로 활용할 때는 고정자산세 평가액은 공시지가의 70%, 상속세 평가액은 공시지가의 80% 수준으로 설정하고 있다는 점도 고려할 수 있다.

한편 공시가격이 객관적으로 산정되면, 해당 정보가 부동산시장을 반영하는 정보로 공공 및 민간영역에서 폭넓게 활용될 수 있어, 국가경제발전 및 정책개발에 크게 기여할 수 있을 것으로 보인다. 네덜란드가 시장가치를 반영하여 공시하

는 WOZ 값은 부동산 거래사기 방지에 활용되고, 은행들이 모기지 대출 시 차입자의 주택가격을 확인하는 자료로 활용되고 있다는 점을 고려한다면 정확한 부동산 가치정보의 생산이 경제 각 분야의 고품질 정보생산에 기여할 수 있을 것이다. 또한 정확한 부동산 가치평가를 통해 국민 부동산자산 보유 현황을 파악하고 국내 자산분배 및 불평등 해소에 관한 정책을 개발하고 설계하는데 활용될 수 있을 것이다.

나. 부동산 공시가격 산정과 조세정책의 분리

공시가격이 객관적으로 정확하게 산정되고 난 후, 해당 공시가격을 조세정책 등에 어떻게 활용할 것인지는 조세정책의 영역에서 판단하고 결정할 필요가 있다. 일본은 공시가격을 재산세인 고정자산세 과세표준으로 활용할 경우, 일정한 비율을 곱하거나, 지가 상승에 따른 납세자 부담을 고려하여 재산세 부담 완화 조치를 적용하여 과세표준을 산정하고 있다. 네덜란드는 부동산 공시가격(WOZ 가치)과 세율을 분리하여 운영하고 있다. 특히 “WOZ 가격이 상승하면 세율을 하향 조정하는 것이 원칙”이라는 점을 지키고 있고, 이는 부동산 가치의 변동과 조세 부담 간 균형을 유지하고 있다.⁶⁸⁾ 대만의 경우, 우리나라와 같이 조사 산정된 부동산가치에 시세 반영률을 적용하여 공시가격을 산정하고 있다. 토지에 대한 재산세 과세표준 산출을 위해 ‘공고지가’와 자산가치 상승분 환수 및 거래세 과세표준 산출을 위해 ‘공고현가’를 이원적으로 운영하고 있다. 다만, 이렇게 시세 반영률을 적용하여 공시가격을 산출하는 것에 대해 대만 언론에서는 공고지가와 공고현가가 실제 시가를 충분히 반영하고 있지 못하고 있고, 실제 토지가격 상승률보다 낮게 인상되고 있다는 비판이 여전히 존재하고 있다.

68) 물론 우리나라의 경우 조세의 항목과 세율은 법률로써 정한다는 헌법규정에 따라 세율을 세법에서 정해야 하기 때문에 이를 곧바로 적용할 수는 없겠지만, 공정시장 가액비율과 같은 과세표준 조정방법을 통해 과세표준을 조정할 수 있다.

[표 20]에 나타난 주요국의 공시가격 산정과 조세정책 활용 흐름도에서 알 수 있듯이 우리나라와 대만이 최초 산정한 부동산 가치에 시세 반영률을 적용하여 공시가격을 산정하고 있고, 일본, 네덜란드, 미국은 시장가치를 고려하여 산정한 부동산 가치를 공시가격으로 활용하고 있다. 공시가격의 객관적이고 정확하게 산정하는 것과 이를 조세정책 등에 활용하는 것을 이원화하는 것이 충분히 가능하다는 것을 보여준다.

[표 20] 주요국의 공시가격 산정과 조세정책 활용 흐름도

구분	한국	일본	대만	네덜란드	미국 뉴욕시
공시 가격 산정	부동산 가치 × 시세 반영률 ↓	부동산 가치 ↓	부동산 가치 × 시세 반영률 ↓	부동산 가치 ↓	부동산 가치 ↓
	공시가격 (≈시장가치)	공시가격 (≈시장가치)	공고지가 (≈시장가치) 공고현가 (≈시장가치 의 93%)	공시가격 (WOZ값) (≈시장가치)	공시가격 (Market Value) (≈시장가치)
조세 정책 활용 (예: 재산세 납부)	× 공정시장가액 비율 (종합부동산 세, 재산세) ↓	× 1/3 또는 1/6(주택용지) [+그 외 재산세 부담완화 조치] ↓	↓	↓	× 부과율 (level of assessment) ↓
	과세표준 × 세율 ↓	과세표준 × 세율 ↓	과세표준 × 세율 ↓	과세표준 × 세율 ↓	평가액 - 평가액공제 ↓
	재산세	고정자산세	재산세	재산세	과세표준 × 세율 ↓
					재산세

향후 우리나라도 부동산 공시가격 산정과 조세정책을 분리하여 접근할 필요가 있다. 공시가격은 객관적인 시장가치를 반영하도록 하되, 이를 과세표준으로 활용하는 방식은 세법과 조세 당국의 정책적 판단에 따라 결정되어야 한다. 이를 위해 국토교통부, 기획재정부, 행정안전부 등 관련 부처와 지자체, 그리고 공시가격을 활용하는 기관들로 구성된 협동 거버넌스(collaborative governance)를 구성하여 공시가격의 활용방안을 조율하는 체계를 마련해야 할 것이다.⁶⁹⁾

다. 공시가격 산정의 전문성 및 투명성 강화

부동산 공시가격에 대한 국민적 신뢰를 높이기 위해 공시가격 산정의 전문성과 투명성을 강화할 필요가 있다. 네덜란드는 재무부 소관이지만 독립된 기관인 부동산평가위원회를 설치하여 지자체의 부동산 가격평가 업무를 감독하고 있다. 이 위원회는 11명의 전문위원으로 구성되며, 부동산 가격평가의 품질을 통제하고 지자체별 평가결과의 균형성을 검토한다. 특히 위원회는 로테르담시와 같은 지자체의 WOZ 가격산정 업무를 정기적으로 평가하여 그 결과를 공개함으로써, 지자체의 평가업무 개선을 유도하고 있다.

미국 뉴욕시는 부동산 가격평가의 투명성 확보를 위해 평가에 활용된 자료와 모형을 상세히 공개하고 있다. 특히 임대용 부동산의 경우, 추정수익, 지출, 자본환원을 등 핵심 변수들을 시 홈페이지에 공개하여 누구나 확인할 수 있도록 하고 있다. 또한 모든 부동산의 평가정보를 온라인 데이터베이스로 구축하여 공개함으로써, 시민들이 자신의 부동산뿐만 아니라 주변 부동산의 평가정보도 쉽게 확인할 수 있도록 하고 있다.

한편 우리나라도 장기적으로는 부동산 공시가격에 대한 전문적인 검증을 수행할 수 있는 독립 조직의 설치를 검토할 필요가 있다. 이러한 조직은 국토교통부, 한국부동산원, 지자체 등 공시가격 산정 주체들의 업무를 객관적으로 평가하고,

69) 이때 공시가격이 활용되는 지역 건강보험료 산정, 토지보상가격 산정의 기준설정 등에 있어서 정책당국 간 협의에서 중요한 의제가 될 것으로 보인다.

지역 간, 유형 간 형평성을 높이는 데 기여할 수 있을 것이다.

라. 이의신청 절차의 실효성 강화

공시가격에 대한 이의신청 제도는 납세자의 권리 보호와 공시가격의 정확성 제고를 위한 중요한 장치이다. 그러나 현행 이의신청 제도는 처리 절차와 기준이 명확하지 않고, 전문성 있는 검토가 이루어지지 못하는 한계가 있는 것으로 보인다. 네덜란드의 경우, 부동산평가법(WOZ법)에 이의신청 절차와 처리 기한을 명확히 규정하고 있으며, 이의신청 처리 현황을 상세히 공개하고 있다. 특히 이의신청 건수, 처리 결과, 미처리 건수 등을 정기적으로 모니터링하고 이를 지자체 평가의 중요한 지표로 활용하고 있다. 미국 뉴욕시는 독립기구인 뉴욕시 조세위원회(NYC Tax Commission)를 통해 공시가격에 대한 이의신청을 처리하고 있다. 이 위원회는 부동산 유형별로 이의신청 접수 기한을 명확히 하고, 이의신청 처리 과정과 결과를 투명하게 공개하고 있다.

우리나라의 경우 부동산가격에 대한 이의신청을 접수한 국토교통부와 지방자치단체 소속의 부동산가격공시위원회가 이를 심의하여 수정여부를 결정하도록 하고 있다. 중앙부동산가격공시위원회(국토교통부 소속)와 지방부동산가격공시위원회(각 지자체)가 공시가격의 심의결정과 이의신청에 대한 심의 결정을 모두 처리하고 있는데, 이처럼 공시가격의 결정과 이의신청에 접수 처리를 동일한 기관이 처리하는 것이 적합할 것인지에 대해서는 향후 추가 검토가 필요할 것으로 보인다.

또한 우리나라도 이의신청 절차의 실효성을 강화하기 위해, 이의신청의 접수부터 처리까지의 절차와 기준을 명확히 하고, 이의신청 처리를 위한 전문성을 확보하며 처리 결과를 투명하게 공개할 필요가 있다.

마. 종합적 제도 개선을 위한 새로운 로드맵 수립

부동산 가격공시제도의 개선은 단기적 과제와 중장기적 과제를 구분하여 체계적으로 추진할 필요가 있다. 단기적으로는 현행 법령 체계 내에서 공시가격 산정 기준의 명확화, 정보공개 확대, 이의신청 처리절차 표준화 등을 추진할 수 있다. 특히 부처간 협력체계 구축을 통해 공시가격 활용방안에 대한 조율을 강화할 필요가 있다.

중장기적으로는 부동산 유형별 특성화된 평가방법 도입, 독립적 평가·검증체계 구축, 공시가격·과세정책 분리방안 마련 등을 추진해야 한다. 한편 이 보고서에서는 별도로 다루지 못했지만, 비주거용부동산의 가격공시에 대해서는 구체적인 계획을 수립하여 추진해야 할 것으로 보인다.

장기적으로는 최근 급속한 발전을 이루고 있는 AI 기반 자동화 평가시스템, 실시간 시장 모니터링 체계 도입 등 첨단 기술을 활용한 평가체계의 고도화를 추진하고, 국제 기준에 부합하는 평가체계를 확립해 나가야 할 것이다.

VIII. 결론

이 연구는 우리나라의 부동산 가격공시제도가 오랫동안 지적받아온 정확성과 신뢰성에 대한 불신을 극복하기 위해 일본, 네덜란드, 대만, 미국 뉴욕시의 부동산 가격공시제도를 살펴봄으로써 국제적 기준에 맞는 제도적 개선방안을 마련하기 위해 수행되었다.

우리나라 부동산 가격공시제도는 부동산가격공시법이 규정된 바와 같이 시장가치를 반영한 ‘적정가격’을 산정하도록 규정하고 있으나, 실제로는 부동산 유형 및 가격대별로 시세 반영률을 적용하여 시장가치와 괴리된 가격을 산정하고 있다. 이러한 인위적 조정 시 부동산 유형별, 가격대별로 상이한 시세 반영률을 적용함으로써 과세 형평성을 저해하는 문제도 초래하고 있다. 또한 과거 부동산가격이 급등하는 상황에서 공시가격 현실화 계획이 집행되면서 공시가격이 상승하여 국민의 조세부담이 단시간 내 증가하는 경우도 있었다.

주요국 부동산 공시가격 제도를 살펴본 결과, 공시가격 산정 시 시장가치의 반영을 우선적으로 고려함으로써 국민적 신뢰를 얻기 위해 노력하고 있다는 점을 확인할 수 있었다. 네덜란드의 경우 부동산평가위원회를 통해 부동산 공시가격이 시장의 거래가격과 근접하게 산정되도록 하면서도 전국적 차원에서 균형 있게 산정되도록 노력하고 있는 점을 확인할 수 있었다. 미국 뉴욕시의 경우 부동산 유형별로 공시가격을 산정하는 방법은 다르지만 시장가치를 반영하기 위해 통계모형을 작성하여 산정하고, 분석에 사용된 일체의 자료를 공개하는 등 투명성을 확보하기 위해 노력하고 있다. 일본의 경우에도 공시가격의 산정시 시장가치를 반영한 ‘정상적인 가격’으로 산정하도록 하고 있다. 향후 우리나라도 인위적인 시세 반영률 조정 방식을 지양하고, 객관적인 시장가치를 반영할 수 있는 체계를 구축할 필요가 있다. 특히 공시가격 결정에 활용된 자료와 모형을 적극적으로 공개하여 투명성을 제고하려는 노력도 필요해 보인다.

한편 현행 제도에서 부동산 공시가격의 일정 비율이 재산세 등 조세의 과세표준으로 활용되고, 세율은 법률에 따라 정해지기 때문에 세율의 변동 없이 공시가

격이 인상되면 납세자의 세부담에 직접적인 영향을 미치는 구조이다. 이로 인해 2020년 ‘부동산 공시가격 현실화 계획’이 집행되면서 공시가격이 인상되면서 국민의 조세부담도 자동적으로 증가하는 문제가 발생하였다. 네덜란드의 경우 “WOZ 가격이 상승하면 세율을 하향 조정하는 것이 원칙”이라는 접근법을 통해 부동산 가치의 변동과 세부담 간의 균형을 유지하고 있다. 대만은 평균지권사상에 기초하여 부동산세제를 운영하고 있지만 토지에 대한 보유세 과세표준산출을 위한 ‘공고지가’(시세의 약 20%)와 거래세 과세표준 산출을 위한 ‘공고현가’(시세의 약 93%)의 이원화된 체계를 통해 국민부담도 동시에 고려하고 있다.

이에 이 보고서에서는 우리나라도 부동산 공시가격 산정과 조세정책을 분리하여 접근할 필요가 있다는 점을 강조하였다. 즉 공시가격은 객관적인 시장가치를 반영하도록 하되, 이를 과세표준으로 하는 경우 조세수입에 미치는 영향과 기타 부문의 재정수입 및 지출에 미치는 영향을 국토교통부, 기획재정부, 행정안전부, 보건복지부 등 관련 부처와 지자체, 그리고 공시가격을 활용하는 기관 간 협의할 수 있는 거버넌스 구조가 마련될 필요가 있다.

공시가격에 대한 국민적 신뢰성에 영향을 주는 요소 중 중요한 것이 공시가격의 이의신청에 대한 처리이다. 네덜란드, 미국 뉴욕시 등의 사례에서 보듯 공시가격의 이의신청 처리에 있어 전문기관들이 적극적으로 대응하고 있는 점이 주목할 만하다. 네덜란드의 경우, 재무부 소관이지만 독립된 기관인 부동산평가위원회를 설치하여 지자체의 부동산 가격평가 업무를 감독하고 있다. 이 위원회는 지자체별 평가 결과의 균형성을 검토하고, 이의신청에 대한 전문적인 처리를 담당하고 있다. 미국 뉴욕시는 독립기구인 뉴욕시 조세위원회를 통해 공시가격에 대한 이의신청을 전문적으로 처리하고 있다. 우리나라도 장기적으로 부동산 공시가격에 대한 전문적인 검토를 수행할 수 있는 독립 조직의 설치를 검토할 필요가 있다. 이러한 조직은 국토교통부, 한국부동산원, 지자체 등 공시가격 산정 주체들의 업무를 객관적으로 평가하고, 지역 간, 유형 간 형평성을 제고하는 역할을 수행할 수 있을 것이다. 또한 이의신청의 접수부터 처리까지의 절차와 기준을 명확히 하고, 처리 결과를 투명하게 공개할 필요가 있다.

부동산 가격공시제도의 개선은 단기적 과제와 중장기적 과제를 구분하여 체계적으로 추진할 필요가 있다. 단기과제로는 현행 법령 체계 내에서 공시가격 산정 기준의 명확화, 정보공개 확대, 이의신청 처리 절차 표준화 등을 추진할 수 있다. 특히 부처 간 협력체계 구축을 통해 공시가격 활용방안에 대한 조율을 강화할 필요가 있다. 중장기적 과제로는 부동산 유형별 특성화된 평가방법 도입, 독립적 평가·검증체계 구축, 공시가격과 조세정책 간 분리방안의 마련 등을 추진할 필요가 있다. 또한 비주거용 부동산의 가격공시에 대한 구체적인 계획을 수립하여 추진해야 할 것이다. 또한 장기적으로는 AI 기반 자동화 평가시스템, 실시간 시장 모니터링 체계 도입 등 첨단 기술을 활용한 평가체계를 고도화하고, 국제 기준에 부합하는 평가체계를 확립해 나가야 할 것이다.

이러한 노력을 통해 객관적이고 투명한 가격 산정 체계를 구축함으로써 공시가격의 신뢰성을 제고하고, 이를 통해 조세정책에 대한 수용성도 높일 수 있어야 한다. 또한 부동산 유형별, 가격대별로 일관된 기준을 적용함으로써 과세 형평성을 확보하고, 이를 통해 조세 정의를 실현할 수 있을 것이다. 향후 공시가격이 시장가치를 중심으로 객관적이고 정확하게 산정될 경우, 공공 및 민간영역에서 고품질 정보가 활용됨으로써 국가경제발전 및 건전한 부동산 정책개발에 크게 기여할 수 있을 것으로 보인다.

참고문헌

[한국문헌]

- 국토교통부, 「(보도자료) '25년 공시가격, '부동산 시세 변동만 반영', 2024.11.19.
- 국토교통부, 「부동산 공시가격 산정체계 합리화 방안」, 2024.9.12.
- 국토교통부, 『2024년도 부동산 가격공시에 관한 연차보고서』, 2024.
- 국토해양부·한국부동산연구원, 『표준지 공시지가제도 개선방안 및 분포 재설계에 관한 연구』, 2010.
- 김보영, 「대만의 공적 지가 제도」, 『지방세포럼』, 제53권, 한국지방세연구원 2020.9.
- 김영도, 「부동산 공시가격의 현실화 방안에 관한 연구」, 단국대학교 대학원 박사 학위 논문, 2006.
- 동아일보, 「(사설) 중부세액 1년 새 3배, 그래도 '세금폭탄' 아니라는 정부」, 2021.11.29.,
- 이선화, 마정화, 「미국의 재산세 제도: 뉴욕, 캘리포니아」, 『지방세포럼』, 한국지방세연구원, 2015.3.
- 이윤상 외, 『부동산 가격공시 제도의 개선방향 연구(I):공시가격 신뢰성 제고를 중심으로』, 국토연구원, 2020
- 정순우·이미지, 「1주택자도 보유세 급증... "잠실 아파트 月 60만원꼴, 정부에 월세 내"」, 『조선일보』, 2021.11.11.
- 행정안전부, 『지방세통계연감』, 각년도.
- 국세통계시스템(<https://tasis.nts.go.kr/>)

[일본문헌]

- 国土交通省, 「令和6年都道府県地価調査の概要」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/content/001763624.pdf>



国土交通省, 「地価・不動産鑑定」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html>
国土交通省,
「地価公示(変動率及び平均価格の時系列推移表(令和6年地価公示))」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html>
国土交通省, 「地価公示」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html>
国土交通省, 「地価公示」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_fr4_000043.html>
国土交通省, 「地価公示制度の概要」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/content/001595069.pdf>>,
総務省, 「固定資産税」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/150790_15.html>
総務省, 「固定資産税の概要」(최종 검색일: 2025년 4월 2일)
<https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/149767_08.html>
総務省, 「固定資産税の現状と課題」(최종 검색일: 2025년 3월 7일)
<http://www.soumu.go.jp/main_content/000574111.pdf>
総務省, 「地方税に関する参考計数資料」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/ichiran06_r06.html>
総務省, 「地方税に関する統計等」,
<https://www.soumu.go.jp/main_sosiki/jichi_zeisei/czaisei/czaisei_seido/czei_shiryō_ichiran.html>(최종 검색일: 2025년 3월 7일)

[대만문헌]

內政部 地政司, 「地價業務:

歷年公告土地現值及公告地價占一般正常交易價格百分比統計表」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),

<<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/content/65?mcid=2942&qitem=1>>

內政部, 『中華民國 內政統計月報』, 각년도

李秉芳, 「公告地價嚴重低於市價加劇囤房, 民團立委齊呼籲內政部調整(공시지가가 시장가격보다 심각하게 낮아 주택 투자를 악화시키고 있으며, 시민단체와 국회의원들이 내정부(內政部)에 조정을 촉구하고 있다.)」, 『關鍵評論』, 2021.12.6. <<https://www.thenewslens.com/article/159875>> (최종 검색일: 2025년 3월 7일)

財政部, 「房屋稅案例(주택세의 경우)」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),

<<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/tax-info/understanding/tax-saving-manual/local/house-tax/vbWkBk7>>

財政部, 「稅務入口網」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),

<<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/front/ETW118W/CON/407/8928660203938282015?tagCode=LtaxManual3>>

財政部, 「稅務入口網」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),

<<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/407/5903500342315058616?tagCode=>>>

財政部, 「稅務入口網」(최종 검색일: 2025년 3월 7일),

<<https://www.etax.nat.gov.tw/etwmain/web/ETW118W/CON/407/7775730141158911903?tagCode=>>>

Ministry of Finance, Table 91. Total net tax revenues

[네덜란드 문헌]

AlleCijfers.nl, “Statistieken gemeente Rotterdam”, (최종 검색일: 2025년 3월 7일), <<https://allecijfers.nl/gemeente/rotterdam/>>

Ruud Kathmann and Marco Kuijper, What Is the Quality of Your Valuation Data?, FIG Congress 2018, Embracing our smart world where the continents

- connect: enhancing the geospatial maturity of societies Istanbul, Turkey, May 6 - 11, 2018.
- Ruud M. Kathmann, “Controlling the Quality of Property Valuation”, Property Valuation Workshop, Izmir, February 28th - March 2nd, 2017.
- Ruud M. Kathmann, Mass valuation in the Netherlands, Waarderingkamer, 2023.(최종 검색일: 2025년 2월 28일),
<<https://www.waarderingkamer.nl/uploads/documents/Engelse-pagina/Mass-Valuation-In-The-Netherlands-Worldbank.pdf>>
- waarderingkame, “woz-in-cijfers(숫자로 본 WOZ)”(최종 검색일: 2025년 3월 7일), <<https://www.waarderingkamer.nl/over-ons/woz-in-cijfers>>
- Waarderingkamer, “Commissies Waarderingkamer(평가위원회의 하부 위원회)”, (최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<<https://www.waarderingkamer.nl/over-ons/wie-zijn-wij/de-waarderingkamer/commissies-waarderingkamer>>
- Waarderingkamer, Jaarverslag 2022(2022 연차보고서), 2023.
- Waarderingkamer, Jaarverslag2023(2023 연차보고서), 2024.
- Waarderingkamer, Rapport onderzoek kwaliteit WOZ-processen gemeente Rotterdam(로테르담 시의 WOZ 프로세스 품질에 대한 보고서), 2024.6.18.
- Walter, “Housing market in Amsterdam”, (최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<<https://walterliving.com/nl/en/city/amsterdam>>

[미국 문헌]

- New York State, “State Government Structure”(최종 검색일: 2025년 3월 7일)<<https://www.budget.ny.gov/citizen/structure/index.html>>
- NYC Department of finance, “Property Assessment and valuation forms”(최종 검색일: 2025년 3월 7일) ,
<<https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-forms-assessments-and-valuations.page>>
- NYC(New York City) Department of finance, “Property Information”(최종 검색일: 2025년 3월 7일),

<https://a836-pts-access.nyc.gov/CARE/datalets/datalet.aspx?mode=asmt_fin_2025&sIndex=0&idx=1&LMparent=20>

NYC Department of finance, “Property tax rates”,(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<<https://www.nyc.gov/site/finance/property/property-tax-rates.page>>

NYC Department of finance, “Real Property Income and Expense (RPIE) Statements”(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<<https://www1.nyc.gov/site/finance/taxes/property-rpie.page>>

NYC Department of finance, Annual Report of the New York City Property Tax Fiscal Year 2024(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<<https://www.nyc.gov/assets/finance/downloads/pdf/rpie/rpie-worksheet.pdf>>

NYC Open Data, “ACRIS - Real Property Master”(최종검색일: 2025년 3월 7일),
<<https://data.cityofnewyork.us/City-Government/ACRIS-Real-Property-Master/bnx9-e6tj>>

NYC Open Data, “Property Valuation and Assessment Data Tax Classes 1,2,3,4”(최종 검색일: 2025년 3월 7일),
<<https://data.cityofnewyork.us/City-Government/Property-Valuation-and-Assessment-Data-Tax-Classes/8y4t-faws>>

[부록] 부동산공시가격의 주요 활용현황

구분	근거	적용기준
종합부동산세	종합부동산세법 제8조 및 같은 법 시행령 제2조의4	주택의 경우 - 주택분 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억 원 (1세대 1주택자 9억 원)을 초과하는 자
양도소득세	소득세법 제92조 및 제99조	실거래가액이 확인되지 않는 경우 기준시가를 기준으로 부과
상속세	상속세 및 증여세법 제25조 및 제61조	주택의 경우 - 개별주택가격 및 공동주택가격으로 산정 - 과세표준이 50만원 미만이면 상속세를 부과하지 아니함
증여세	상속세 및 증여세법 제55조 및 제61조	주택의 경우 - 개별주택가격 및 공동주택가격으로 산정 - 과세표준이 50만원 미만이면 증여세를 부과하지 아니함
재산세	지방세법 제4조, 제110조 및 같은법 시행령 제2조	주택의 경우 - 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80 까지 - 시가표준액은 개별주택가격 및 공동주택가격
취득세	지방세법 제10조 및 같은법 시행령 제2조	취득 당시의 가액 또는 연부금액으로 하며, 취득자가 신고한 가액에 의하되 신고가액이 없거나 신고가액이 시가표준액에 미달하는 때에는 시가표준액이 기준
등록면허세	지방세법 제4조 및 제27조	신고가액이 없거나 신고가액이 시가표준액보다 작은 경우 시가표준액 - 토지 및 주택 시가표준액은 공시된 가액
재건축부담금 부과액 산정	재건축 초과이익 환수에 관한 법률 제9조	재건축부담금 산정 - [종료시점 공시된 주택가격 - (개시시점 공시된 주택가격 + 개발비용 + 정상주택가격 상승분)] × 부과율 - 부과율은 조합원 1인당 평균이익에 따라 0%-50% 누진 적용

구분	근거	적용기준
청약가점제 무주택자분류	주택공급에 관한 규칙 제 2조 제7의2호 및 제8호, 별표1	무주택 적용기준 - 입주자모집공고일 현재 60㎡ 이하의 주택으로서 주택가격이 8천만 원(수도권은 1.3억 원) 이하인 주택 1호 및 1세대만을 소유한자
국민주택채권 매입기준	주택도시보증법 시행령 별표 부표 15호	부동산의 소유권 보전 및 이전 등기 - 주택의 시가표준액 기준 일정비율
주택자금소득 공제	소득세법 제52조 제5항	장기주택저당차입 이자상환액 소득공제 요건 - 기준시가 5억 원 이하인 주택
기초연금 대상자 판단기준	기초연금법 시행규칙 제3조 및 제4조	소득환산액 산정을 위한 재산가액 판단기준 - 소득환산액 = 재산가액 × 0.04 - 재산가액 : 토지, 건축물 및 주택의 시가표준액
공직자 재산공개시 기준	공직자 윤리법 제4조 제3항	토지 및 주택의 재산신고 시 공시가격 기준
지역 건강보험료 부과기준	국민건강보험법 시행령 제42조	건강보험료 부과 시 소득 재산 등에 따른 부과점수별 보험료 산정 - 연소득 500만원 이하 세대 : [생활수준 및 경제활동참가율 + 재산(전월세 포함) + 자동차 점수] × 보험료 - 연소득 500만원 초과 세대 : [소득 + 재산(전월세 포함) + 자동차 점수] × 보험료
근로장려금 신청자격 판단기준	조세특례제한법 제100조의3 및 같은 법 시행령 제100조의4	신청자의 재산액 판단기준 - 세대원의 재산 합계액 1억4천만원 미만 - 재산 판정은 토지 및 건축물의 시가표준액 등
사전채무조정	서민의 금융생활 지원에 관한 법률 제75조 및 신	지원대상자 중 다음 조건을 충족하는 “중산층 이하 주택 실소유층”을 대상으로 함

구분	근거	적용기준
	용회복위원회 신용회복 지원협약 제19조의2	- 1주택 소유자로서 담보주택 가격이 6억 원 이하(KB국민은행 홈페이지 상 부동산 시세(단, KB부동산 시세 등이 없을 경우 에는 국토교통부 제공 공시가격 적용)
기초생활보장 대상자 판단기준	국민기초생활 보장법 시행령 제5조의3	대상자 재산의 범위 및 재산가액 산정기준 - 주택은 지방세법 제4조제1항에 따라 공시 된 가액
취업후 학자금 장기상환 대상자 판단기준	취업후 학자금상환 특별법 시행령 제13조 및 제14조	소득환산액 산정을 위한 재산가액 판단기 준 - 소득환산액 = 재산가액 × 소득환산율 - 재산가액 : 토지, 건축물 및 주택의 시가표 준액
장애인연금 대상자 판단기준	장애인연금법 시행규칙 제3조 및 제4조	소득환산액 산정을 위한 재산가액 판단기 준 - 소득환산액 = 재산가액 × 0.04 - 재산가액 : 토지, 건축물 및 주택의 시가표 준액
생계유지곤란 병역감면 판단기준	생계유지곤란자 병역감면 처리규정 제17조	「지방세법」 제105조에 따른 재산세 부과대 상의 재산(공시가격)을 기준으로 대상자 판단
실거래신고 가격 검증	부동산 거래신고에 관한 법률 제6조	부동산거래관리시스템 검증체계 구축·운 영 관련 진단기준 활용
부동산 거래신고 과태료 부과기준	부동산 거래신고에 관한 법률 제8조	부동산 거래신고를 하지 않은 자에 대한 과 태료 부과기준
공시사항 전산자료 관리	부동산 가격공시에 관한 법률 제27조	부동산의 공시가격과 관련된 정보를 효율 적이고 체계적으로 관리하기 위하여 공시가격정 보체계 구축·운영
중개대상물 정보	공인중개사법 시행령 제20조	중개대상물확인·설명서에 기재·교부 - 거래예정금액에 토지 및 건물 공시가격 포함
국공유재산 대부 및	국유재산법 제32조제1항 및 같은법 시행령 제29조	연간사용료 - 재산가액 x 20/1,000이상

구분	근거	적용기준
사용료 산정		- 시가표준액 : 주택의 경우 개별주택가격 및 공동주택가격
민사소송 소가 및 인지대 산정	민사소송 등 인지규칙 제9조	건물 : 시가표준액 x 50/100 - 시가표준액 : 주택의 경우 개별주택가격 및 공동주택가격
사학기관 · 기술대학 학교설립에 따른 수익용 기본재산 산정	대학설립 · 운영 규정 제7조 제4항 상속세 및 증여세법 제61조 제1항	수익용 기본재산의 가액은 토지의 경우 개 별공시지가를 기준으로, 주택은 개별주택 가격 및 공동주택가격 을 기준으로 함
교육비 지원 대상 선정	초 · 중등교육법 시행령 제104조의2	지원 대상 학생 선정을 위한 재산가액 판단 기준으로 개별주택가격 및 공동주택가격 활용
농어촌주택 취득자의 양도소득세 면제 기준	조세특례제한법 제99조의4	농어촌주택 기준 - 대지면적이 660㎡ 이내이고 주택 및 부수 토지의 기준시가 합계액이 해당 주택 취 득 당시 2억 원을 초과하지 않을 것 - 소득세법에 따라 기준시가로 공동주택가 격을 활용
지식경제 기술혁신사업 비 산정기준	산업기술 혁신사업 사업비 산정, 관리 및 사용, 정산에 관한 요령 제5조	토지 및 건물의 직접비 산정 시 공시가격 활용
초지조성시 국공유지 대부료 산정기준	초지법 제18조, 제19조	토지가격의 100분의1 이내에서 지자체 조 례로 정함. 이때 토지가격은 토지의 개별 공시지가, 해당 토지의 개별공시지가가 없는 경우에는 표준지 공시지가를 기준 으로 함
지적확정에 따른 조정금 산정기준	지적재조사에 관한 특별법 제20조	조정금을 개별공시지가로 산정 가능

NARS 입법·정책 발간 일람

호 수	제 목	발간일	집필진
제001호	개헌 관련 여론조사 분석	2018. 03. 13.	허 석 재
제002호	빅데이터 정책 추진 현황과 활용도 제고방안	2018. 05. 31.	정 도 영 김 민 창 김 재 환
제003호	조세범에 대한 처벌 현황 및 개선방안	2018. 06. 22.	문 은 희
제004호	지역상생발전기금의 현황과 개선방안	2018. 06. 28.	류 영 아
제005호	현행 지방선거제도 관련 주요 쟁점 및 개편방안 : 지방의회선거를 중심으로	2018. 07. 11.	김 종 갑
제006호	디지털 증거에 관한 형사소송법적 과제 : 전문법칙을 중심으로	2018. 07. 26.	조 서 연
제007호	디지털 성범죄 대응 정책의 운영실태 및 개선과제	2018. 08. 08.	조 주 은 최 진 응
제008호	보호종료 청소년 자립지원 방안	2018. 09. 21.	허 민 속
제009호	지방이전 공공기관의 지역정착 실태와 향후 보완과제	2018. 11. 15.	김 재 환 정 도 영 김 민 창
제010호	정보격차 해소를 위한 정보화교육사업 실태 및 개선방안	2018. 11. 29.	김 유 향 김 나 정
제011호	지역노사민정협의회의 운영실태와 개선방안	2018. 11. 29.	신 동 윤
제012호	연구개발특구의 운영실태와 개선방안	2018. 12. 07.	권 성 훈
제013호	지방자치단체의 공공데이터 개방 현황과 개선 과제	2018. 12. 10.	김 태 엽
제014호	현행 ‘복지허브화’ 정책의 성과 및 개선방안 - ‘찾아가는 읍면동 주민센터’ 사업을 중심으로 -	2018. 12. 11.	이 만 우
제015호	육아휴직 활성화를 위한 부모보험 도입방안	2018. 12. 13.	박 선 권
제016호	4차 산업혁명 대응 현황과 향후 과제	2018. 12. 13.	정 준 화
제017호	지방옴부즈만 제도의 운영현황 및 개선과제	2018. 12. 14.	김 현 정
제018호	국가 주요 시설물의 관리체계 개선을 위한 입법 및 정책 과제	2018. 12. 14.	김 진 수
제019호	양육비 이행 관리 제도의 문제점 및 개선과제	2018. 12. 17.	허 민 속

호 수	제 목	발간일	집필진
제020호	트럼프 행정부의 대외정책 기조에 따른 한미동맹의 주요 현안 및 쟁점	2018. 12. 19.	김 도 희
제021호	개정 한·미 FTA 「투자자와 국가간 분쟁해결제도」(ISDS)와 향후 과제	2018. 12. 20.	정 민 정
제022호	기술탈취 방지 및 기술보호를 위한 입법·정책 과제 -입증책임 전환을 중심으로-	2018. 12. 24.	박 재 영
제023호	시진핑 집권2기 중국 대외정책 결정체계의 현황과 시사점	2018. 12. 27.	김 예 경
제024호	난민심사제도 운영실태 및 개선과제	2018. 12. 27.	백상준 김예경
제025호	남북 이산가족 관련 지원 정책의 실태 및 개선과제	2018. 12. 31.	이 승 현
제026호	독립법인보험대리점(GA)의 현황 및 개선과제	2019. 01. 18.	김 창 호
제027호	주민참여예산제도의 운영실태와 개선방안	2019. 09. 24.	류 영 아
제028호	지역아동센터 지원사업의 현황과 과제	2019. 10. 31.	박 선 권
제029호	CCTV 통합관제센터 운영실태 및 개선방안	2019. 11. 01.	최미경 최정민
제030호	공공와이파이 구축·운영 실태 및 개선과제	2019. 11. 15.	장은덕
제031호	지속가능한 지하수의 활용 및 관리 방안	2019. 12. 10.	김 진 수
제032호	기술평가제도 현황 및 활성화를 위한 과제	2019. 12. 16.	박 재 영
제033호	의약품 이상사례 보고제도의 점검 및 개선방안	2019. 12. 19.	김 은 진
제034호	초·중등 소프트웨어교육 운영실태와 개선과제	2019. 12. 23.	김유향 유지연 김나정
제035호	장애인의 지역 간 이동 편의 증진을 위한 교통 서비스 실태 및 개선방안	2019. 12. 24.	김영석 박준환 김대명
제036호	사업장 대기오염 총량관리제 현황과 개선방안	2019. 12. 26.	이 혜 경
제037호	도로 유지관리 현황 및 과제 -도로 자산관리를 중심으로-	2019. 12. 26.	구 세 주
제038호	형사 사건관계인의 알권리 실태조사 및 개선방안	2019. 12. 27.	백 상 준
제039호	일본 아베내각의 안보정책 변화 분석과 시사점	2019. 12. 27.	박 명 희
제040호	제1차 - 제10차 한미방위비분담특별협정의 주요내용 분석 및 정책적 시사점	2019. 12. 31.	김 도 희
제041호	상장회사 관련 현행 법체계의 문제점과 개선과제	2019. 12. 31.	황 현 영
제042호	국제상담센터의 운영현황과 개선과제	2019. 12. 31.	문 은 희

호 수	제 목	발간일	집필진
제043호	공정거래 분야의 집단소송제 도입 방안	2019. 12. 31.	강 지원 조 영은
제044호	수용자 가족·자녀 지원을 위한 입법·정책 과제	2020. 05. 22.	허 민 숙
제045호	국회 안전신속처리제의 운영현황과 개선과제	2020. 05. 30.	전 진 영
제046호	ILO 핵심협약의 비준현황과 과제	2020. 06. 24.	신 동 윤
제047호	철도 유휴부지 활용도 제고를 위한 입법 및 정책과제	2020. 06. 30.	구 세 주
제048호	인구감소시대 지방중소도시의 지역재생 방안	2020. 06. 30.	김 예 성 하 혜 영
제049호	자동차보험 한방진료의 현황과 개선과제	2020. 07. 10.	김 창 호
제050호	지역건축안전센터의 운영 실태와 개선과제	2020. 08. 07.	김 예 성
제051호	아동학대 대응체계의 과제와 개선방향 -아동보호전문기관을 중심으로-	2020. 08. 13.	박 선 권
제052호	외교부 영사콜센터 운영실태와 개선과제	2020. 08. 28.	김 예 경
제053호	대통령제 정부의 초당적 내각 구성 사례와 시사점	2020. 09. 01.	허 석 재
제054호	국회의원 선거제도 개편논의와 대안의 모색	2020. 09. 01.	김 종 갑 허 석 재
제055호	빅데이터 플랫폼의 운영 실태와 개선과제	2020. 09. 07.	정 준 화
제056호	형사사법공동시스템의 운영실태와 개선과제	2020. 09. 18.	박 혜 림
제057호	한반도 주변 경계미확정 수역에 대한 국제법적 쟁점과 대응과제	2020. 09. 21.	정 민 정
제058호	상속세 미술품 물납제도 도입을 위한 입법론적 검토	2020. 10. 07.	장 영 환
제059호	리쇼어링 기업 지원정책의 문제점 및 개선방안	2020. 10. 08.	김 종 규
제060호	2020 미국 대선 결과 분석	2020. 11. 26.	-
제061호	가정폭력 이혼 과정에서의 피해자 보호를 위한 입법과제 -자녀면접교섭을 중심으로-	2020. 12. 04.	허 민 숙
제062호	기후변화 대응 도시홍수 대책	2020. 12. 21.	김 진 수
제063호	조선산업 친환경·스마트화 동향과 입법·정책과제	2020. 12. 23.	김 봉 주
제064호	에너지공급자 수요관리 투자사업 현황과 개선과제	2020. 12. 29.	박 연 수
제065호	공공임대주택 공급동향 분석과 정책과제	2020. 12. 30.	장 경 석 송 민 경
제066호	농어촌 등 교통소외지역의 교통서비스 강화 방안	2020. 12. 30.	박 준 환 김 규 호
제067호	디지털 사이니지(Digital Signage) 정책 평가와 개선과제	2020. 12. 30.	최 진 응
제068호	제20대 국회 입법활동 분석	2020. 12. 30.	전 진 영

호 수	제 목	발간일	집필진
제069호	데이터 경제 활성화를 위한 입법정책 방안	2020. 12. 31.	신 용 우
제070호	공유경제 활성화를 위한 법·제도 개선방안	2020. 12. 31.	김 민 창 박 성 용
제071호	기부금품 모집·사용제도 현황과 개선방향	2020. 12. 31.	이 송 림 한 경 석
제072호	법학전문대학원 교육 내실화를 위한 입법·정책 과제	2020. 12. 31.	김 광 현 이 재 영 최 정 인
제073호	일본의 국제 활동 확대와 한국의 대응방향	2020. 12. 31.	박 명 희
제074호	동북아 미세먼지 협력 : 현황과 과제	2020. 12. 31.	이 해 경
제075호	1회용 포장재 재활용 활성화를 위한 보증금제도 도입 방안	2020. 12. 31.	김 경 민
제076호	공익신고자 보호제도 현황과 개선과제	2021. 03. 31.	김 형 진 박 영 원
제077호	온라인 플랫폼 공정화법 제정을 위한 입법·정책과제	2021. 05. 10.	최 은 진 강 지 원
제078호	아동사망 예방을 위한 아동사망검토 제도 도입방안	2021. 05. 20.	박 선 권
제079호	홈리스 청소년 지원 입법·정책과제 : 가정복지 프레임을 넘어	2021. 06. 04.	허 민 숙
제080호	재산세 제도의 현황과 쟁점	2021. 06. 17.	류 영 아
제081호	대안교육기관 관련 법령 및 쟁점과 입법적·정책적 개선과제	2021. 06. 30.	이 덕 난 최 재 은
제082호	지방도시계획위원회 운영현황과 개선과제	2021. 07. 13.	김 예 성
제083호	코로나19 대응을 위한 등교 확대 정책의 주요 쟁점 및 개선과제	2021. 08. 19.	이 덕 난 유 지 연 최 재 은
제084호	지방세 납세자보호관 운영현황과 개선과제	2021. 09. 29.	류 영 아
제085호	지방소멸 위기지역의 현황과 향후 과제	2021. 10. 19.	하 혜 영 김 예 성
제086호	주요국 의회 이해충돌 심사기구의 구성 및 운영 비교	2021. 10. 22.	전 진 영 최 정 인
제087호	전기사업의 디지털 전환을 위한 쟁점과 과제	2021. 10. 25.	유 재 국
제088호	혁신도시 발전지원센터 운영현황 및 향후과제	2021. 11. 08.	김 예 성
제089호	공공재정 환수제도의 현황과 개선과제	2021. 11. 15.	김 형 진
제090호	미국의 남중국해 정책에서 ‘남중국해 중재판정’의 의미와 시사점	2021. 11. 18.	정 민 정

호 수	제 목	발간일	집필진
제091호	입원적합성심사제도의 문제점과 개선방안 -법·제도의 설계·운영 및 효과성 분석을 중심으로-	2021. 11. 25.	이 만 우
제092호	하천수 사용허가 제도 현황 및 개선과제	2021. 12. 01.	김 진 수
제093호	국내 고등교육기관의 해외진출 현황과 과제	2021. 12. 02.	유 의 정 조 인 식
제094호	재활용환경성평가 운영실태와 개선과제	2021. 12. 03.	김 경 민
제095호	가명정보 결합전문기관 운영실태와 개선과제	2021. 12. 06.	박 소 영
제096호	농업환경관리제도 현황과 입법·정책과제	2021. 12. 07.	장 영 주 김 규 호 유 제 범
제097호	사이버침해대응센터 운영실태와 개선과제	2021. 12. 15.	최 정 민
제098호	군 인권 제도 현황과 개선과제	2021. 12. 16.	심 성 은
제099호	선거관리 실태와 개선과제 -투·개표 관리를 중심으로-	2021. 12. 20.	이 정 진
제100호	북한이탈주민 취약계층 지원정책 현황과 개선과제	2021. 12. 21.	이 승 열
제101호	스마트그린 산업단지 실태와 개선과제	2021. 12. 22.	전 은 경
제102호	녹색금융 활성화를 위한 정책금융의 역할과 입법과제	2021. 12. 24.	이 수 환
제103호	저성장 극복을 위한 규제개선 방안 -규제샌드박스를 중심으로-	2022. 02. 23.	황 인 옥 박 성 용
제104호	4차 산업혁명 시대, 일상의 디지털 전환이 초래한 사회갈등의 현황과 대응 방안	2022. 03. 29.	정 준 화
제105호	국가균형발전을 위한 초광역협력 현황과 향후 과제	2022. 05. 12.	김 예 성 하 혜 영
제106호	제4차 「저출산고령사회 기본계획」의 문제점과 개선 방향 - 저출산 대응을 중심으로	2022. 05. 17.	박 선 권
제107호	투표용지 양식의 불평등성 논란과 쟁점: 정당 특권과 기호순번제 문제	2022. 05. 26.	허 석 재 송 진 미
제108호	지방소멸대응기금의 도입 및 향후 과제: 중장기적 정책과 거점 전략화	2022. 06. 30.	류 영 아
제109호	미혼부모·한부모 자립지원 서비스 실태와 개선과제	2022. 08. 24.	허 민 숙
제110호	제20대 대통령선거 분석	2022. 08. 26.	허 석 재 송 진 미
제111호	지방의회 의정활동 역량강화를 위한 교육훈련 운영실태 및 개선과제	2022. 09. 28.	하 혜 영 임 준 배
제112호	주거복지센터 운영현황 및 향후 과제	2022. 10. 27.	김 강 산

호 수	제 목	발간일	집필진
제113호	문화재 돌봄사업 운영실태와 개선과제	2022. 11. 14.	김 지 민
제114호	한국소비자원의 소비자분쟁조정 운영실태와 개선과제	2022. 11. 23.	최 은 진
제115호	공공보건의료지원단 운영실태와 개선과제	2022. 12. 05.	김 주 경
제116호	주요국 국민투표제도 비교와 시사점	2022. 12. 08.	오 창 룡
제117호	정부출연연구기관의 기술이전 운영실태와 개선과제	2022. 12. 14.	권 성 훈
제118호	지방자치단체 지역대학 지원 현황과 향후 과제	2022. 12. 21.	조 인 식
제119호	미국의 대북정책 결정과 국내 여론의 상관관계	2022. 12. 26.	이 승 열 허 석 재
제120호	범죄피해자 등 신변보호제도의 현황과 개선방안	2022. 12. 26.	김 광 현
제121호	우리나라 공공외교의 추진체계 현황과 개선과제	2022. 12. 27.	김 예 경
제122호	순환자원인정제도 운영실태와 개선과제	2022. 12. 27.	김 경 민
제123호	제8회 동시지방선거 중대선거구제 시범실시의 효과와 한계	2022. 12. 30.	이 정 진
제124호	미디어플랫폼 진흥정책의 평가와 개선과제에 대한 FGI 연구: 규제정책을 중심으로	2022. 12. 30.	최 진 응
제125호	성별공시제도 도입을 위한 과제-해외국가와 국내 비교를 중심으로	2022. 12. 30.	전 윤 정
제126호	웹접근성 품질인증제도 운영실태와 개선과제	2022. 12. 30.	김 나 정
제127호	국내외 자율주행자동차 관련 입법 동향과 쟁점 분석	2023. 04. 25.	박 준 환
제128호	출입국향 난민신청제도의 주요 쟁점과 개선방안	2023. 08. 08.	문 준 혁 조 규 범
제129호	2020년~2023년(상반기) 국회의 외교 관련 결의안 채택의 특징과 개선과제	2023.08.14.	정 민 정
제130호	법률의 합헌성 제고를 위한 입법절차 개선방안	2023.08.22.	김 선 화 김 보 람 원 시 연 장 경 석 오 창 룡 김 광 현 김 나 정 문 준 혁
제131호	동시입후보제 및 석패율제의 국내·외 입법 현황과 쟁점	2023. 10. 30.	허 석 재
제132호	국내·외 재난조사기구 현황과 시사점: 재난조사기구의 독립성·전문성 확보방안을 중심으로	2023. 10. 31.	배 재 현
제133호	인도-태평양 지역을 둘러싼 미·중 법률전의 평가와 우리의 과제	2023. 11. 16.	정 민 정

호 수	제 목	발간일	집필진
제134호	초고령사회 대응 장사(葬事)정책의 전환을 위한 입법과제	2023. 11. 20.	원 시 연
제135호	지방재정조정제도의 현황 및 향후 과제: 지방교부세를 중심으로	2023. 11. 22.	류 영 아
제136호	민사소송절차 선진화를 위한 디스커버리 제도 도입에 관한 조사	2023. 12. 01.	류 호 연
제137호	초고령사회 대응 「노인복지법」의 현황과 개선과제	2023. 12. 12.	원 시 연
제138호	국회세종의사당 시대, 어떻게 준비할 것인가?	2023. 12. 13.	전 진 영 오 창 룡
제139호	상공인 사회안전망 현황과 확대 방안 -자영업자 고용보험을 중심으로	2023. 12. 18.	박 충 렬
제140호	금산분리 완화 관련 공정거래법 발의안의 동향과 쟁점	2023. 12. 21.	최 은 진 박 미 영
제141호	연동형 혼합선거제의 운영 현황과 작동 조건	2023. 12. 22.	허 석 재
제142호	UN과 EU 제재 비교와 우리나라에 대한 시사점	2023. 12. 26.	심 성 은
제143호	개인정보 전송요구권의 위험요소와 마이데이터의 발전 방향	2023. 12. 26.	김 형 진
제144호	인터넷 투표제도 쟁점과 도입 방향	2023. 12. 26.	송 진 미 오 창 룡
제145호	일본 기시다 내각 외교안보정책의 특징과 시사점	2023. 12. 27.	박 명 희
제146호	인구감소 적시 대응을 위한 출산율·이동률별 인구변화(2023-2123)	2023. 12. 29.	유 재 국 박 선 권
제147호	20~30대 여성의 고용·출산 보장을 위한 정책방향	2023. 12. 29.	전 윤 정
제148호	방송사업자간 홈쇼핑송출수수료 갈등요인과 과제	2023. 12. 29.	최 진 응
제149호	탈 플라스틱 사회를 위한 입법·정책 방안	2023.12.29	이 동 영
제150호	한·일 대륙붕 공동개발체제 종료 대비방안	2024. 04. 24.	정 민 정
제151호	기회발전특구 활성화를 위한 지방재정 지원 방안	2024. 06. 28.	류 영 아
제152호	감춰진 피해자들: 미성년 친족성폭력 피해자 특별지원 보호시설 지원업무 실태 및 개선과제	2024. 07. 18.	허 민 숙
제153호	조세불복제도 개편방안 - 납세자 권리구제와 자율적 행정통제 기능의 효율성 제고를 위해 -	2024.07.22.	임 재 범

호 수	제 목	발간일	집필진
제154호	프랑스 인구위기의 사회적 구성 및 가족정책의 시사점	2024.09.25.	박 선 권
제155호	제22대 국회의원선거 분석: 선거과정과 투표결과를 중심으로	2024.11.18.	허 석 재 송 진 미
제156호	제21대 국회 입법활동 분석	2024.12.19.	전 진 영 김 현 아
제157호	제22대 국회의원선거 분석: 공약과 정책 요인을 중심으로	2024.12.20.	송 진 미 김 현 아
제158호	사회경제적 변화에 대응하는 합리적 벌금형의 입법 방안 - 총액벌금제의 유지를 전제로 -	2024.12.23.	김 광 현
제159호	연성법(Soft law)의 활용 및 통제를 위한 입법방안 - 개인정보 보호 가이드라인·안내서·매뉴얼을 중심으로	2024.12.24.	김 형 진
제160호	회사법체계의 합리적 정비 방안	2024.12.24.	이 수 진
제161호	성매매 수요차단 및 피해자 보호 강화를 위한 개선 방안	2024.12.30.	전 윤 정
제162호	인공지능의 내재적 위험과 입법·정책 과제 - 데이터·기술·이용자를 중심으로 -	2024.12.31.	정 준 화
제163호	국제질서 패러다임 변화와 한반도 평화와 도전: 주요국 정책 기조와 전망	2024.12.31.	김 도 희 이 승 열 김 예 경 박 명 희 심 성 은
제164호	친밀한 관계 살인의 해부 : 가정폭력 사망검토제 도입을 위한 입법·정책 과제	2025.03.25.	허 민 속
제165호	북한 엘리트 내 권력구조의 변화와 시사점 : 최룡해 비공식조직의 공식조직 장악을 중심으로	2025.04.10.	이 승 열

NARS 입법·정책 제166호

발 간 일 2025년 4월 22일
발 행 이관후 국회입법조사처장
편 집 경제산업조사실 국토해양팀
발 행 처 국회입법조사처
서울특별시 영등포구 의사당대로 1
TEL 02·6788·4510
인 쇄 (주)케이에스센세이션 (TEL 02·761·0031)

1. 이 책자를 허가 받지 않고 복제하거나 전제해서는 안 됩니다.
 2. 내용에 관한 자세한 사항은 집필자에게 문의하여 주시기 바랍니다.
 3. 전문(全文)은 국회입법조사처 홈페이지(<http://www.nars.go.kr>) '연구보고서'에 게시되어 있습니다.
 4. <열린국회정보(open.assembly.go.kr)-보고서·발간물>에서 국회의 각 입법지원 조직에서 발간하는 보고서와 발간물 원문 내용을 확인하실 수 있습니다.
-

ISSN 2586-5668
발간등록번호 31-9735026-001870-14

© 국회입법조사처, 2025

NARS 입법정책

주요입법 및 정책에 관한 주제를
심도있게 분석하여 대안을 제시하는 보고서로
수시 발간되고 있습니다.

07233 서울시 영등포구 의사당대로 1 (국회입법조사처)
Tel. 02-6788-4510(代) www.nars.go.kr

